

С ТРОСТЬЮ ИЗМЕРЕНИЯ В РУКЕ

21 мая профессиональный праздник отмечают специалисты ОГУП "ОЦ "Недвижимость"

Областное государственное унитарное предприятие "Орловский центр "Недвижимость" было создано в 1996 году. Создано не на пустом месте, а на базе областного бюро технической инвентаризации (БТИ), которое функционировало в нашей стране несколько десятков лет. Строго говоря, служба инвентаризации недвижимости РФ, которой на днях исполняется 80 лет, гораздо старше и ее возраст весьма солидный, ведь потребность в описании и учете недвижимости возникла с первыми шагами человека в хозяйственной деятельности. Но не будем вдаваться в далекую историю.

Сегодня ОЦ "Недвижимость" — это предприятие, которое занимается прежде всего техническим учетом и технической инвентаризацией. Но не только. Развитие рыночных отношений в России, подъем экономики потребовали широкого вовлечения в гражданский оборот целого ряда объектов недвижимости. Их оценка, совершение сделок купли-продажи, риелторские услуги, проведение землеустроительных работ и межевания земельных участков — эти специфические виды деятельности постепенно стали весомым дополнением к традиционным видам работ, которые касались раньше преимущественно объектов строительства. Жизнь современного человека невозможно представить без существования подобной организации.

Орловское областное предприятие отличается от аналогичных служб других областей

На Орловщине удалось сохранить единую структуру, которая осталась лишь в десятой части областей России. ОЦ "Недвижимость" — это 24 филиала, расположенных в г. Орле и районных центрах области. В других регионах действуют муниципальные предприятия. Им приходится сложновато: каждый сам по себе. А у нас областная администрация выступила инициатором создания единой структуры и всячески ее поддержала: и нормативно, и финансово. Во всех филиалах предприятия единые руководство, бухгалтерия, контроль, учет экономической деятельности, методология. Есть филиалы, которые сами себя не окупают и в одиночку не смогли бы себя оснастить, а может быть, и выжить.

Иногда можно слышать, что деятельность по технической инвентаризации должна быть коммерческой. Но уже общепризнано, что, к примеру, межевание земельных участков, производимое на коммерческой основе, проводится зачастую с низким качеством, а цены при этом завышаются. Ответственность частных снижена, так как слабо работают механизмы, которые позволяют лишать их лицензии. А "Недвижимость" несет ответственность за любую ошибку.

Главное: единая служба — это прежде всего плюс для заказчика. В какой бы филиал он ни пришел, ему обеспечены единые подходы к исполнению заказа.

Заказчик занимает центральное место в деятельности ОЦ "Недвижимость"

Его интересы стоят на первом месте. И это не лозунг. Любой человек, обратившийся в подразделение предприятия, имеет возможность оформить все необходимые документы в одном месте за максимально короткие сроки и за умеренную плату. Это результат внедрения системы единого заказа, которая удобна для потребителей во всех отношениях, несмотря на платный характер услуги. От обратившегося лица требуется только заявление и доверенность. Вся головную боль по оформлению документов и хождению по различным инстанциям, сбору необходимых бумаг, проведению различных операций, вплоть до защиты интересов клиента в суде, берут на себя работники предприятия. Они досконально изучили все схемы оформления документов, знают специфику возникающих ситуаций и пути решения тех или иных задач, возникающих в процессе оформления. Эта система очень удобна для потребителей (бизнесменов, предпринимателей) и организаций, которые ценят время.

При этом в ОГУП "ОЦ "Недвижимость" очень серьезно относятся к ценам на услуги. Здесь постоянно проводят их мониторинг и осуществляют гибкую ценовую политику. Цены на коммерческие виды услуг значительно ниже, чем у частных структур. За три года коммерческие виды работ и услуг в общем объеме составили 27,4 %.

Для наиболее не защищенных в социальном плане групп населения существуют льготы

В интересах малообеспеченных действует система рассрочки платежей. Бесплатно оказываются услуги инвалидам I группы, детям-сиротам, детям-инвалидам, их опекунам. Установлены понижающие коэффициенты всем пенсионерам. В 2006 году очень много этим воспользовались, особенно в сельской местности. Эта возможность сохраняется и в 2007-м. Поэтому пенсионеры, имеющие в собственности жилые дома, могут заказать техпаспорт по льготному тарифу, что почти в 2,5 раза дешевле. Всего льгот-

ных услуг в прошлом году было оказано на сумму в 300 тысяч рублей.

О развитии предприятия

При непосредственной поддержке губернатора области Е.С. Строева предприятие стало интенсивно оснащаться компьютерной и оргтехникой, современным оборудованием по геодезии, транспор-

том. Сейчас на вооружении и службы геодезии и землеустройства современная спутниковая навигационная система GPS, позволяющая решать различные геодезические задачи с высокой точностью. При использовании ноутбука прямо в поле на месте оперативно обрабатываются полученные данные. Специалисты предприятия по праву гордятся тем, что именно ими про-



яло то или иное подразделение на местах. Стали регулировать нагрузку на местах: практиковалось подключение работников одного филиала в помощь тому, куда шел более массированный приток заказчиков.

Созданы локальные сети, организован обмен информацией с использованием современных технологий.

Из истории вопроса

● Деятельность по учету недвижимости возникла с первым хозяйственным шагом человека. Ранние письменные упоминания об этом относятся еще к Ветхому Завету при описании храма: "И вот муж... и льняная вервь в руке его и трость измерения... в шесть локтей...", и намерил он в этом здании одну трость толщины и одну трость вышины..."

● Первые описания земель в России появились в IX веке. И касались, главным образом, монастырских и церковных земель. С образованием государства и развитием налогообложения во владениях каждого русского князя составлялись специальные писцовые книги для определения размеров дохода. Эта же работа по оценке имущества велась и по населенным пунктам.

● В 1555 г. Иван Грозный утвердил первый государственный "наказ" на Руси по инвентаризации, содержащий порядок описания строений и правила расчета площадей.

● В 1927 г. в системе коммунальных органов страны были созданы бюро технической инвентаризации (БТИ).

● С 1946 г. инвентаризаторы Орловщины стали создавать утраченные в Великую Отечественную войну архивы на объекты недвижимости. Были организованы БТИ при горкомхозах.

● В 1996 г. постановлением главы администрации Орловской области Е.С. Строевым был создан областной комитет по оценке имущества и технической инвентаризации — ОГУП "ОЦ "Недвижимость".

делана большая бесплатная работа по отысканию пунктов геодезической сети (в своей основе она была утрачена), проведены работы по их уравниванию. Зато сейчас вероятность случайных ошибок сведена к минимуму, а это, в первую очередь, высокое доверие заказчиков к результатам работы.

С января 2006 г. все 24 филиала компьютеризированы. Не осталось ни одного филиала, который бы принимал заявки от населения вручную. Весь персонал был обучен, филиалы оснащены техникой. В январе работа службы началась в автоматическом режиме, что способствовало большей пропускной способности. У руководства появилась возможность оперативно получать информацию: какое именно количество заказчиков при-



Подготовка теодолита к работе.

Централизованная работа по заявкам юридических лиц дала благоприятные результаты: появилась возможность оперативно отслеживать выполнение гра-

формлению документации, что в условиях отсутствия соответствующего нормативно-методического регулирования вызывает определенные трудности и возлагает на исполнителя дополнительную ответственность при работе с заказчиками.

В 2006 г. пришлось очень напряженно работать по приватизации квартир. Помимо этого, специалисты службы занимаются созданием электронных планов многоэтажных домов. Подтолкнуло к этому введение Жилищного кодекса, по которому будет осуществляться управление многоквартирными домами. Для этого требуется обновление технической документации, определение мест общего пользования, которые будут поступать в распоряжение собственника. И если раньше квартира рассматривалась как отдельный объект приватизации, как составляющая часть многоквартирного дома, то сейчас собственник квартиры должен знать о доме все: какие у него фундамент, кровля, прилегающий участок. И именно в филиалах предприятия можно получить необходимую информацию. Процесс этот не такой быстрый, а документы потребуются, очевидно, всем сразу и в строго определенные сроки. Чтобы быть к этому готовыми и выполнять работу оперативно, уже сейчас создаются электронные паспорта многоквартирных домов.

Как мы вписываемся в мировую систему учета недвижимости

Во всем мире под объектом недвижимости понимают две составляющие: земельный участок и земельное владение (строение). Главенствующая роль всегда придается земельному участку как поверхности, которая практически не меняет форму.

В России до революции учет земельного участка производился вместе со строением. После революции была провозглашена государственная коллективная собственность на средства производства. В период ельцинского правления объекты недвижимости искусственно расчленили на земельный участок и земельное владение, признав последнее объектом приватизации. Приватизировать в частную собственность разрешили квартиры, предприятия в плане зданий, земля же под ними оставалась собственностью государства. Но не собственностью частных лиц, которые являлись пользователями и владельцами и могли либо пожизненно наследовать владение, либо оформлять его в бессрочное пользование.

Сейчас страна находится на том историческом рубеже, когда понятие "объект недвижимости" начинает приобретать прежний статус и рассматриваться как неразрывное целое двух составляющих. Это болезненный и сложный процесс.

Анна ЗЕЛЕНКЕВИЧ.