

«КРУГЛЫЙ СТОЛ»

Обеспечение прав граждан — незыблемый приоритет

О едином кадастре недвижимости

В РАБОТЕ «КРУГЛОГО СТОЛА» ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:



Руководитель управления Роснедвижимости по Орловской области И.И. Лавриков.



Заместитель руководителя управления Е.А. Калсынова.



Начальник территориального отдела управления А.Н. Денисов.



Его заместитель Т.А. Мякотникова.



Ведущий специалист-эксперт отдела В.А. Якунин.



Директор Орловского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» В.И. Орлов.



Заместитель генерального директора по производству ОГУП «Орловский центр «Недвижимость» Н.Г. Рассказова.



Заместитель главного инженера, начальник отдела геодезии и землеустройства центра Г.Н. Беззатко.

(Окончание. Начало на 1-й стр.)
Об изменениях, предусмотренных новым законом о кадастре, рассказал И.И. Лавриков:
— Сразу подчеркнем, что в едином кадастре будут учитываться не только земельные участки, но и другие объекты недвижимости: здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. Учет объектов недвижимости будет осуществляться одним органом государственной власти — Федеральным агентством кадастровой недвижимости — и по одним и тем же правилам, единой технологии. (В частности, в нашем регионе этой функцией наделен Орловский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» — Федеральное БТИ, которое работает в области уже с октября прошлого года). Введение единого кадастра может решить многие проблемы, так как все учетные системы будут объединены в одну. Таким образом, сформируется система «одного окна», выгодная всем ведомствам, и в первую очередь гражданам. Уйдут в прошлое землемеры и экспортеры БТИ, на их место придут кадастровые инженеры. Это специалисты совершенно иного уровня, которые будут заниматься и землеустроительными работами, и технической инвентаризацией зданий, сооружений.

Новый кадастр создаст правовую базу для государственного учета всей недвижимости и раскроет понятие базы для налогообложения как процента от кадастровой стоимости земельного участка. Правда, несмотря на то, что новый закон уже вступил в силу, сам единый кадастр объектов недвижимости появится не скоро. Переход будет происходить постепенно; завершить создание единого кадастра планируется в конце 2011 года. Положение закона о создании единой федеральной информационной системы, в которую войдут государственный кадастр недвижимости и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях, начнет действовать с 1 января 2012 года.

На первом этапе изменения коснутся деятельности землеустроительных организаций и БТИ, а также органов местного самоуправления в части предоставления земельных участков. В частности, вместо техпаспортов на регистрацию права собственности будут подаваться технические планы. А вместо землеустроительного дела на кадастровый учет необходимо будет предоставлять межевой план. Органы кадастрового учета будут выдавать для регистрации не кадастровые планы, как сегодня, а кадастровые паспорта. Кадастр будет состоять из трех разделов: реестр объектов недвижимости, кадастровые дела и кадастровые карты. В государственный реестр могут быть включены земельные участки, здания, строения, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Также в кадастр вносятся сведения о прохождении Государственной границы РФ, границах муниципальных образований, населенных пунктов, о территориальных зонах и т.д.

Кадастровый учет будет осуществляться по заявлению собственников или их представителей в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением характеристик объекта недвижимости.

Е.А. Калсынова:
— Важно отметить, что в

связи с вступлением в силу нового для физических и юридических лиц закона сократились сроки постановки земельных участков на государственный кадастровый учет с 30 календарных дней до 20 рабочих. В случае если у гражданина имеется свидетельство старого образца, то вопрос постановки та же постановка на кадастровый учет и регистрацию прав на него можно производить без дорогостоящего межевания, по упрощенной процедуре. Но люди должны сделать выбор: либо сэкономить и быть готовыми к возможным конфликтным ситуациям (с теми же соседями), либо все же потратить определенную сумму на межевание и иметь возможность в любой момент подтвердить свое право на земельный участок.

Закон повышает ответственность лиц, выполняющих работы по межеванию земельных участков. Кадастр

Но в связи с тем, что в Налоговый кодекс РФ пока не внесены изменения об утверждении госслужащих за оказание государственных услуг, при

Сведения о новом земельном участке в течение двух лет носят временный характер и только после государственной регистрации прав на участок приобретают статус кадастровых. Если в течение двух лет со дня внесения сведения о земельном участке право не зарегистрировали официально, то указанные сведения из кадастра исключают.

мерно в течение года все операции будут осуществляться бесплатно.

Еще один важный момент. Если у граждан или юридических лиц имеются документы о межевании земельных участков, но они не представили эти документы для постановки на государственный кадастровый учет до 1 марта, необходимо об-

ставителем правообладателя необходимо представить нотариально заверенную доверенность. Еще одна деталь: за постановкой на государственный кадастровый

учет может обратиться любое лицо, а за внесением изменений и снятием с учета — только правообладатель. Заявители могут обращаться в орган кадастрового учета лично или же воспользоваться почтовыми услугами.

В.А. Якунин:
— В соответствии с Постановлением Правитель-

ства РФ № 52 от 7.02.2008 г. сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются управ-

лением Роснедвижимости по письменному обращению граждан.

Предельные максимальные цены на работы по межеванию земельных участ-

ков, предназначенных для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и жилищного строительства, утвержден

Закон Орловской области № 689-03 от 18 июля 2007 года. Отмечу, что цены в нашем регионе благодаря

администрации области и областному Совету народных депутатов установлены в порядок ниже, чем в других областях.

Т.А. Мякотникова:
— И о порядке согласования границ земельных участков. О согласовании границ извещаются собственники, владельцы, пользователи, арендаторы земель-

ных участков, срок которых свыше пяти лет. Извещение заинтересованных лиц о согласовании местоположения границ проводится за 30 дней до процедуры. За 15 дней до согласования границ правообладатели могут ознакомиться с проектом границ. Лица, занимающиеся межеванием, должны представить в управление Роснедвижимости по Орловской области анкеты установленного образца для ведения

реестра.

Директор Орловского ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» В.И. Орлов рассказал о работе учредителей — ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» и его орловского филиала в рамках нового закона о едином государственном кадастре недвижимости:

— Федеральным учреждением создано более тысячи отделений, которые работают в составе 80 филиалов на территории Российской Федерации. ФГУП выполняет работы по инвентаризации объектов федерального значения, в том числе и энергосистем, газопроводов, объектов оборонного комплекса; проводит инвентаризацию имущества граждан и предприятий.

ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» работает по единым корпоративным стандартам; внедряет современные производственные и программные

продукты, что позволяет обслуживать юридических и физических лиц на новом, качественном уровне, ликвидировать очереди, сокращать сроки работ. Орловский филиал учреждения создан в регионе недавно, в октябре прошлого года. Мы уже оказываем услуги насе-

ления области. Наша цель, как и других ведомств, — создание «единого окна». Именно этот вопрос мы обсуждали с губернатором об-

ласти Е.С. Строевым, когда только начинали работу в регионе.

К нам может обратиться любой человек, любая фирма. Мы ведем обследование здания, любого объекта недвижимости, составляем межевое дело при помощи высококвалифицированных специалистов, которые пришли к нам из орловского центра «Недвижимость», за что мы очень благодарны его руководству и руководству Орловской области. В регионе накоплен большой опыт регулирования земельных отношений, работы со всеми объектами недвижимости, поэтому мы уверены, что сообщаем достигнем нужного результата. Проблемы

Кадастровые работы проводятся на основании заключенного договора подряда. Договор подряда является публичным. Т.е. кадастровый инженер обязан заключить договор с каждым, кто к нему обратится. При этом условия должны быть одинаковыми для всех.

И.И. Лавриков:
— В некоторых регионах уже созданы единые многофункциональные центры. Такая возможность некоторое время была и у ведомства нашего региона. С бывшим мэром Орла мы рассматривали вопрос о выделении нам здания с прилегающей территории бывшего заводоуправления, расположен-

ное по адресу: Кромское шоссе, 8. Тогда этот участок находился в госсобственности. Но новое руководство отклоняет все наши обращения, посылая письменные отказы. Нам трудно убедить городскую администрацию в необходимости предоставления нашим структурным подразделениям здания, которое в настоящее время используется коммерческой структурой, и судьба его неизвестна.

Сейчас мы рассредоточены в разных концах города. Увеличивается поток граждан, им приходится ютиться в узких коридорах учреждений (таких, как Щепная, 10), испытывать проблемы с многочисленными переездами. И это еще одна проблема, которая нас тревожит. Хотелось бы обратиться ко всем гражданам, занимающимся вопросами недвижимости: не доверяйте фирмам-однодневкам, которые сегодня плодятся как грибы

после дождя. Приходите к проверенным специалистам. Не покупайте на броские объявления и обещания. Может получиться так, что пройдет несколько дней, и вы окажетесь перед закрытой дверью, как это случилось с клиентами фирмы, расположенной на очень короткое время на Октябрьской, 35 и исчезнувшей. Следует обращаться в авторитетные структуры, к квалифицированным специалистам.

Что касается кадров. Грамотных и подготовленных специалистов в Орловской области хватает, в то время как другие регионы испытывают их острый дефицит. Уже семь лет по инициативе и при поддержке губернатора области Е.С. Строева в Орловском государственном аграрном университете ректором Н.В. Парахиным организовано обучение специалистов по управлению недвижимостью, ее оценке. На базе орловского центра «Недвижимость» создана своего рода образовательная площадка, где будущие специалисты подкрепляют теорию практикой. Это ценный опыт, благодаря которому уже сегодня специалисты — выпускники ОрелГАУ — могут легко переквалифицироваться в кадастровых инженеров.

И в заключение хочется еще раз подчеркнуть, что закон предусматривает создание единой федеральной информационной системы, которая объединит Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав. Это необходимо как для частных лиц (собственников, владельцев земли на иных правах), так и для органов государственной власти, местного самоуправления для эффективного управления земельными ресурсами, их рационального использования.

Подготовила Наталья ЗАРУБИНА. Фото Андрея САСИНА.



Заседание круглого стола.