

# СТАНОВЛЕНИЕ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

**Кукумбаева М.Ж., Удовенко И.Н.**  
**Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

Оформление любого объекта недвижимости сопровождается кадастровыми работами. От того насколько качественно они будут проведены зависит решение насущного «земельного вопроса».

Именно поэтому уровень подготовленности специалистов, проводящих землеустройство, находится под особым вниманием законодателей. Сегодня кадастровую деятельность в России осуществляют любые физические и юридические лица, обладающие правом выполнения работ по землеустройству. Но уже с 1 января 2011 года этой работой может заниматься определенный специалист – кадастровый инженер.

Институт становления кадастровых инженеров формировался многие годы. Начало этому явлению послужила ликвидация института инвентаризации (1927 г.).

В России не одно десятилетие проводится так называемая земельная реформа: ресурсы, какими богата страна, пытаются упорядочить: поля, пашни и сенокосы — включить в сельскохозяйственный оборот, а на остальных землях вести деятельность, строго соответствующую категории и виду разрешённого пользования. Сейчас измерять участки, выносить границы в натуру для последующей постановки на кадастровый учёт и госрегистрации призваны кадастровые инженеры — специалисты, о которых несколько лет назад ещё никто не слышал. При этом им была передана часть функций, которые ранее успешно выполняла служба технической инвентаризации (БТИ). Почему инвентаризаторы стали не нужны? Почему возникла необходимость в создании специальности «кадастровый инженер»?

Ещё Ленин говорил, что самое главное в экономике — это учёт. Для того чтобы знать, чем ты обладаешь, нужно сначала это посчитать. Однако в 2004 году государство решило, что это не обязательно и БТИ выполняет не «свои» функции. Ввиду того, что все бюро технической инвентаризации (БТИ) по Российской Федерации были государственными или муниципальными предприятиями, решили разъединить две функции: технический учёт и техинвентаризация и — государственный учёт, последнюю из которых стал выполнять Росреестр. А со вступлением в силу Закона о кадастре (№ 221-ФЗ) 1 марта 2008 года впервые появился термин «кадастровый инженер». В законе были прописаны требования, которым должен соответствовать специалист. Постепенно земельщики начали вытеснять БТИ с рынка услуг.

## **Особенности отечественного землеустройства**

Шесть лет назад такой профессии, как кадастровый инженер, в России не существовало. А чтобы понять, почему возникло то или иное явление, нужно прежде окунуться в историю. Двадцать лет назад шла работа над формированием так называемого земельного кадастра, для чего в каждом регионе был создан комитет по землеустройству. Из федерального и местного

бюджета выделялись деньги для постановки на кадастровый учёт земельных участков. Однако работы эти в большинстве случаев не проводились, за редким исключением. Как результат, государство выпускает землеустройство на рынок: при комитетах создаются различные МУПы (муниципальные унитарные предприятия) — «МУП «Земля», МУП «Землемер» и т.п., и граждане начинают делать эти работы за свой счёт. А ввиду того, что, по сути, эта услуга была монопольной, правительство посчитало, что она стоит слишком дорого, и с целью удешевления услуг землеустроительные работы были переданы геодезистам.

Государство поставило задачу: все кадастровые работы должен выполнять именно кадастровый инженер.

С этого момента начинается лицензионная деятельность в сфере землеустройства.

С 1 января 2011 года в России начал действовать институт кадастровых инженеров. Чем вызвана необходимость появления на рынке землеустроительных работ новых специалистов и приведет ли это к удешевлению процедуры межевания?

Принципиальным новшеством введения института кадастровых инженеров является факт индивидуальной ответственности за неправильно подготовленные документы. Если раньше специальной ответственности для лиц, которые готовили документы на кадастровый учёт, не предусматривалось, чем объяснялись и задержки в подготовке документов, и многочисленные возвраты, и отказы в постановке объектов на учёт; то теперь вся ответственность лежит на конкретном кадастровом инженере, который своей подписью и личной печатью утверждает результаты кадастровых работ. Предполагается, что данное нововведение позволит повысить качество оказываемых услуг, будет способствовать развитию добросовестной конкуренции.

### **Как становятся кадастровыми инженерами в Оренбургской области?**

Для того, чтобы стать кадастровым инженером, необходимо подтвердить свои знания, сдав квалификационный экзамен. В Оренбургской области сформирована и работает областная квалификационная комиссия по проведению аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.

В состав Комиссии входят представители Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Оренбургской области. Возглавляет комиссию министр природных ресурсов, экологии и имущественных отношений области.

Основными задачами Комиссии являются: проведение квалификационных экзаменов и рассмотрение обстоятельств, являющихся основаниями для аннулирования аттестатов кадастровых инженеров.

Аттестация проводится в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы «Аттестация кадастровых

инженеров», в режиме on-line. При прохождении аттестации претенденту необходимо ответить на вопросы из разных отраслей (геодезия, картография, юриспруденция, земельное, лесное, гражданское законодательство и др.). В Оренбургской области бесплатные семинары по подготовке кадастровых инженеров были проведены ФГБУ «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области.

Наличие аттестата кадастрового инженера дает право заниматься кадастровой деятельностью неограниченное количество времени, если не будет вынесено решение, отстраняющее кадастрового инженера от кадастровой деятельности.

По закону, кадастровый инженер может стать индивидуальным предпринимателем или наняться по трудовому договору к юридическому лицу. Как именно ему работать, решает сам инженер.

Если в течение года будет зафиксировано более 10 случаев, когда по вине кадастрового инженера собственникам откажут в регистрации земельных участков, такой специалист может лишиться своего аттестата, а, соответственно, потерять работу. В отдельных случаях, если удастся доказать, что специалист намеренно внес ложные сведения в кадастровый план, он подлежит административной или даже уголовной ответственности.

Территория деятельности кадастрового инженера законом о кадастре не ограничена. Кадастровый инженер, сдавший экзамен в любой квалификационной комиссии, может работать на всей территории страны.

Кадастровые инженеры имеют право создавать некоммерческие объединения (по аналогии с оценщиками) в форме некоммерческого партнерства. Это делается в целях обеспечения условий для их профессиональной деятельности, установления единых правил (осуществления кадастровой деятельности, деловой и профессиональной этики), контроля за их соблюдением.

Что касается стоимости кадастровых работ, то объем и цена кадастровых услуг определяется заказчиком на основании договора с кадастровым инженером. Для ограничения максимальных расценок на кадастровые работы Правительством области принято специальное постановление от 02 апреля 2010 года № 210-п, которым установлены предельные максимальные цены на работы в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, предоставленных гражданам.

В перспективе кадастровый инженер сможет заниматься и межеванием, и землеустройством, и технической инвентаризацией, что позволит снизить цены на услуги по проведению кадастровых работ и избавить граждан от необходимости лишний раз обращаться в разные ведомства.

На сегодняшний день квалификационной комиссией принято 568 заявлений. Попытку сдать квалификационный экзамен предприняли 480 человек, из которых 289 успешно прошли аттестацию, а 138 претендентов

получили на экзамене неудовлетворительную оценку. В числе последних – и те, кто пытался сдать экзамен два и даже три раза.

Если проанализировать наполняемость рынка, наибольшее количество аттестованных кадастровых инженеров в Оренбурге и Оренбургском районе, Орске, Бузулуке, Кувандыкском, Новосергиевском и Саракташском районах.

### **Заключение**

Таким образом, становление института кадастровых инженеров не окончено. Государство совершенствует условия развития деятельности кадастровых инженеров, внося поправки в существующие законы. А пока, мы можем представить – что такое кадастровый инженер только в таком виде: кадастровый инженер - новая профессия в реестре специальностей. Она объединит в одном лице оценщика, юриста и землемера. Создающийся в России институт кадастровых инженеров позволит сформировать конкурентную среду, снизит стоимость землеустроительных работ и повысит качество подготовки кадастровых документов.

### *Список литературы*

- 1. Портал Правительства Оренбургской области «Оренбуржье»;*
- 2. Сайт «Оренбургские новости». Выдержка из статьи «Новые правила на рынке кадастровых услуг»;*
- 3. Информационно- правовой портал «Гарант.ру»*
- 4. Сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области;*
- 5. Федеральный закон №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07. 2007;*
- 6. Газета «Известия» выпуск от 3.03.2011 «Дачную амнистию ускорят инженеры»;*
- 7. Сайт Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений.*