

Артемов Алексей Владимирович - генеральный директор ООО «Кемеровский
областной кадастровый центр»

**«Последствия надления ФГБУ ФКП «Росреестра»
полномочиями подготовки сведений о границах
территориальных зон и населенных пунктов»**

Добрый день, уважаемые дамы и господа!

25 мая 2020 года в Государственную Думу по инициативе Правительства Российской Федерации внесен проект Федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».

От лица Кемеровского Областного Кадастрового Центра и всего профессионального сообщества кадастровых инженеров Сибири выступаю против внесения соответствующих поправок в федеральное законодательство в части надления государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав, отдельными полномочиями по выполнению кадастровых работ и хочу обратить Ваше внимание на неблагоприятные последствия, которые возникнут в случае их принятия.

Законопроектом предлагается включить в штат кадастровой палаты государственных кадастровых инженеров, а также наделить учреждение правом на заключение договоров подряда на выполнение кадастровых работ по установлению описания местоположения границ земельных участков и определение площади таких земельных участков при исправлении реестровых ошибок, а также по подготовке документов, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего

социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, сведений о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон.

В настоящее время такие виды работ выполняются высококвалифицированными специалистами на рыночной основе в условиях развитой конкурентной среды. Передача государственному учреждению части рынка кадастровых услуг, составляющих $\frac{3}{4}$ от общего объема работ, выполняемых специалистами нашей отрасли, ставит под угрозу деятельность предпринимателей кадастра недвижимости, поскольку учреждение превращается в крупнейшего участника рынка кадастровых и землеустроительных услуг, обладающим значительными конкурентными преимуществами по сравнению с другими участниками рынка.

Важно отметить, что двумя годами ранее вопрос об осуществлении ФГБУ «ФКП Росреестра» кадастровой деятельности рассматривался федеральной антимонопольной службой. Решением ФАС России по делу № 1-15-142/00-04-18 от 03.12.2018 ФГБУ «ФКП Росреестра» признано нарушившим положения части 3 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ввиду совмещения функций федерального органа исполнительной власти и функций хозяйствующего субъекта (осуществление полномочий органа регистрации прав и осуществление кадастровой деятельности).

Вторым немаловажным фактором против принятия законопроекта является экономическая составляющая при заключении договоров подряда на выполнение кадастровых работ.

Так, приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.07.2017 № П/270 (в редакции от 17.01.2020) утверждены цены нормативного человека-часа на

оказание услуг по выполнению кадастровых работ, размер которого для филиала ФГБУ «ФКП Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу» составляет 257,47 руб.

Соответственно возникает большой вопрос, а каким образом была получена данная цифра?

Как известно, цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Цена_нормочас} = \text{ЗП_исп} * \text{Рабочее_время} * \text{Выручка/ФОТ},$$

где:

ЗП_исп² - средняя за год, в котором планируется оказание Услуг, планируемая месячная заработная плата специалиста организации (подразделения, филиала организации).

Рабочее_время - среднее за год, в котором планируется оказание Услуг, количество рабочих часов в месяце.

Выручка² - планируемая выручка организации (подразделения, филиала организации) по оказанию Услуг за год.

ФОТ² - планируемый годовой фонд оплаты труда специалистов организации (подразделения, филиала организации), непосредственно задействованных в оказании Услуг.

Для сравнения стоимость одного нормочаса при выполнении кадастровых работ специалистами нашей организации, отнесенной законодательством Российской Федерации к субъектам малого и среднего предпринимательства, составляет 118 руб. При этом Кемеровский Областной Кадастровый Центр уже более 20 лет успешно заявляет о себе на рынке кадастровых услуг и является одной из крупнейших компаний в Кузбассе в области кадастровой деятельности. Средняя заработная кадастрового инженера в обществе по итогам деятельности за 2019 год составила примерно 57 000 тысяч. Хотелось бы отметить, что вряд ли сегодня эта цифра сравнима с той заработной платой сотрудников ФГБУ «ФКП Росреестра». Таким образом, в случае передачи полномочий и

трудоустройства кадастровых инженеров в кадастровую палату, их уровень реальных доходов станет гораздо выше, чем нынешний.

Следующий вопрос, который возникает при рассмотрении данной экономической составляющей, это трудоёмкость выполняемых работ. А как в сегодняшних условиях была вычислена трудоёмкость, на выполнение кадастровых работ в подведомственном учреждении, если оно их никогда не выполняло?

Из несложных арифметических подсчетов следует, что стоимость выполнения кадастровых работ по исправлению ошибки в описании местоположения границ земельного участка, в случае выполнения таких работ государственным учреждением, будет вдвое больше, чем стоимость выполнения аналогичных работ у кадастровых инженеров, занятых у субъектов малого и среднего предпринимательства.

Принятие обсуждаемого законопроекта, на мой взгляд, не только приведет к монополизации рынка кадастровых работ, но и, несомненно, повлечет за собой удорожание их стоимости.

Обратимся к официальной статистике. По данным Отделения Пенсионного фонда Российской Федерации по Кемеровской области, в настоящее время в Кузбассе проживают 855,4 тысяч пенсионеров. При этом средний размер пенсии в 2019 году составил 14 204 (четырнадцать тысяч двести четыре) рубля 03 копейки.

Величина прожиточного минимума в целом по Кузбассу за первый квартал 2020 года в расчёте на душу населения составляет 10 073 (десять тысяч семьдесят три) рубля, для трудоспособного населения - 10 653 (десять тысяч шестьсот пятьдесят три) рубля, пенсионеров - 8 138 (восемь тысяч сто тридцать восемь) рублей.

По состоянию на текущий год наполняемость бюджета Кемеровской области, по-прежнему, остается на низком уровне, ввиду чего регион продолжает получать дотационные отчисления из федерального бюджета в размере 6,86 млрд.руб.

Увеличение стоимости кадастровых работ, выполняемых государственным учреждением, приведет к неизбежному повышению цен на услуги кадастровых инженеров в коммерческих организациях, что, в свою очередь, спровоцирует отток потенциальных заказчиков кадастровых работ, снизит темпы вовлечения объектов недвижимости в гражданский оборот и существенно уменьшит налогооблагаемую базу.

Таким образом введение поправок грозит региональному бюджету ежегодным недополучением планируемого объема дополнительных налоговых доходов бюджета в форме налога на имущество, необходимого для реализации социальных и инфраструктурных проектов.

Кроме того, в июне текущего года Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон, в соответствии с которым в Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения, предусматривающие продление срока внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населённых пунктов и территориальных зон до 1 января 2024 года.

Начиная с указанной даты, станет невозможным получение разрешения на строительство объектов недвижимости в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки под строительство и реконструкцию объектов капитального строительства.

Продление указанных сроков обусловлено наличием ряда причин, препятствующих оперативному внесению в реестр границ таких сведений, основными из которых являются пересечение границ населенных пунктов с границами земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, а также необходимость доработки и внесения изменений в документы территориального планирования и их последующего утверждения.

При этом на сегодняшний день объем сведений, подлежащий внесению в реестр границ, колоссальный. По состоянию на 1 апреля 2020 года в реестр

границ внесены сведения о 48,5 тыс. населенных пунктов. Общее количество населенных пунктов в стране составляет почти 155,7 тыс. Из этого следует, что реестр недвижимости содержит сведения о границах лишь одной трети всех населенных пунктов Российской Федерации.

По состоянию на 1 июля 2020 г. аналогичная статистика по Кузбассу выглядит следующим образом:

- в реестр границ внесены актуальные сведения о границах 173 территориальных зон
- и о границах 67 населенных пунктов из 1108 (6%).

Наличие в ЕГРН актуальных сведений о границах территориальных зон и населенных пунктов позволяет соблюдать правовой режим земель, защищать имущественные права владельцев недвижимости, способствует снижению числа земельных споров, созданию благоприятных условий для ведения бизнеса в регионе, развития конкуренции и улучшения инвестиционного климата.

В целях градостроительного развития региона, его процветания и поддержания деловой репутации родного края, в котором мы выросли и продолжаем трудиться, требуется комплексный подход к решению проблем, возникающих в ходе выполнения подобного рода работ, а также специфические знания и опыт, оттачиваемый годами специалистами отрасли кадастра недвижимости.

С учетом ценовой политики нашего предприятия количество документов, необходимых для внесения в ЕГРН необходимых сведений, за одно и то же денежное вознаграждение будет в разы больше, чем у бюджетного учреждения.

Подводя итоги, прошу Вас прислушаться к мнению профессионального сообщества и исключить из проекта федерального закона положения, наделяющие ФГБУ «ФКП Росреестра» правом на выполнение кадастровых работ, в частности:

- в пункте 3) статьи 1 проекта федерального закона – исключить пункт 15 части 2 и часть 5 статьи 31 Закона № 218-ФЗ;

- исключить пункт 4) статьи 8 проекта федерального закона (изменения, вносимые в пункт 2 части 1 статьи 31 № 221-ФЗ);

- исключить пункт 5) статьи 8 проекта федерального закона (новый абзац, которым дополняется часть 1 статьи 33 Закона № 221-ФЗ).