

Мартынова Татьяна Святославовна,

член Общественного Совета при Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга,
член Экспертного Совета А СРО «Кадастровые инженеры»

**Тезисы выступления на «нулевых чтениях» проекта 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»**

**«Правоприменительная практика
исполнения государственных контрактов»**

Слайд 2 При создании сначала ГКН, затем ЕГРН был провозглашен принцип достоверности и юридической значимости содержащихся в нем сведений. От общего к частному - это вычленение из большого объема информации более узких вопросов. Общее создает каркас, матрицу, позволяя быть убежденным, что частное не противоречит общим принципам и правилам. От общего к частному - это основной принцип геодезии - точной науки, которая должна быть основой всех сведений и информации об объектах, содержащихся в ЕГРН.

При планируемом наделении кадастровой палаты дополнительными полномочиями по выполнению работ для государственных нужд, в том числе по подготовке и внесению сведений в реестр границ, важно понимать, что достоверность (качественность) этой информации не должна быть нарушена, во избежание негативного влияния на последующие работы.

Границы субъекта Российской Федерации и границы участка в садоводстве определяются разными методами, но по одним геодезическим и картографическим принципам и правилам. И ошибки, допущенные при определении границ населенных пунктов, зон с особыми режимами использования территорий, границ сервитутов непременно скажутся на том, правильно ли отразятся (и отразятся ли вообще) в ЕГРН сведения о земельном

участке в шесть соток, которым семья пользуется десятилетиями, и смогут ли внуки владеть и распоряжаться участком бабушки.

Слайд 3. Как это происходит?

Есть Заказчик, которому необходимо получение конкретного результата, при этом в распоряжении минимальный бюджет. При этом, велика потребность в том, чтобы результат работ, или его составные части (этапы) обеспечили множественность вариантов применения, при полной достоверности сведений, являющихся результатом как всех работ, так и этапов и процедур. Нужно это заказчику для целей владения, распоряжения или содержания объектов, или имущества.

Такая сверхзадача Заказчика порождает Контракты, в которых содержатся мультитребования к последовательности, техническим характеристикам и сопровождению работ. При исполнении таких Контрактов, Подрядчику также приходится решать множественность задач, в числе которых важнейшая - это наличие профессиональных кадров в дисциплинах, относящихся не только к кадастровой деятельности, но и смежных, изыскательских, проектных. Это и соответствие материально-технического обеспечения решению требуемых задач, в том числе, инструментов не используемых при выполнении кадастровых работ (трассоискателей, шумопоглотителей, сканеров, тепловизоров и т.д.) и действующих лицензий, сертификатов, допусков, в том числе непрофильных направлений.

Слайд 4. В настоящее время нет моноконтрактов, в которых выполняются только кадастровые действия. Любое муниципальное образование, запрашивая работу по определению границ населенного пункта, указывает на необходимость установления местоположения подземных коммуникаций, поиска их владельцев, определения местоположения и площади улично-дорожной сети, земель общего пользования. Результат дает возможность правильно расходовать бюджетные средства на ремонт, содержание,

благоустройство. В качестве примера - реальные технические задания, по которым выполняются работы нашей организацией.

Не буду останавливаться подробно, обращаю ваше внимание, что при простейшем действии по разделу земельного участка, Министерство обороны захотело в качестве одного из результатов создание 3D-модели местности в виде панно и полную раскладку по подземным коммуникациям. А это изыскания, на выполнение которых требуется членство в СРО изыскателей, а одним из инструментов, которым выполняется работа, является сканер стоимостью 5млн.руб., и обязательные ежегодные поверки и обновление программного обеспечения которого составляют 300 тысяч рублей.

Контракты ПАО «Газпром» - это мультиконтракты, включающие в состав работ не только геодезические действия, кадастровые и проектные работы, но и заключение договоров аренды земельных и лесных участков, сервитутов. Получение разрешений на строительство и ввод объектов газоснабжения в эксплуатацию-это тоже этапы работ.

Заказчики из энергетического блока даже при установлении охранных зон требуют не только выполнения геодезических работ, но и разработки проектов межевания территории, проектов освоения лесов.

Следует отметить, что геодезическое обоснование территории, в отношении которой выполняются такие работы, в соответствии со СНиПами и Сметами, оплачивается единожды. Повторной оплате не подлежит. Жестко контролируется при проверке государственных и муниципальных контрактов. Еще жестче - в отношении объектов Минобороны и Росгвардии. В случае вычленения из контракта кадастровой составляющей, и выполненной по требованиям не изысканий, а кадастра (а они существенно различаются, в изысканиях все строже), последующему исполнителю придется либо обоснование бесплатно переделывать, чтобы исключить недостоверность (особенно к точности), либо полагаться на нее как на достоверную, принимая все последующие риски на себя. Изыскательская деятельность страхуется,

финансовая ответственность юридического лица обеспечивается в т.ч. и за счет солидарного компенсационного фонда СРО изыскателей и проектировщиков.

Слайд 5. Так кому выполнять все эти работы? ФГБУ ФКП РОСРЕЕСТРА?

1. Профессиональных кадров на сегодня НЕТ. Для части работ потребуется получение допусков или привлечение специалистов профиля деятельности, не входящей в компетенцию Росреестра .
2. Сертификации и допусков : НЕТ
3. Материально-технического обеспечения: НЕТ
4. Организованного производства: НЕТ
5. Опыта профессиональных работ: НЕТ
6. Обязательной организованной системы контроля: НЕТ

Необходимо отметить, что одного кадастрового инженера при выполнении контрактов обслуживают от 5 до 10 человек. Первичные затраты работодателя на обеспечение деятельности 1 КИ составляют от 2 млн.руб.

Просчитывая экономическую составляющую, невозможно не обратить внимание на то, что затраты государства на организацию комплексного производства в подразделениях ФГБУ ФКП Росреестра кратно несопоставимы с планируемой прибылью. Окупаемость мероприятий возможно обеспечить либо повышением стоимости работ, либо массовостью их выполнения незатратными (камеральными) методами, что будет противоречить требованиям законодательства и резко ухудшит качество информации ЕГРН по вертикали.

Значит, как минимум на первом этапе, будут привлекаться на условиях субподряда КИ ныне действующих юридических лиц, к качеству работ которых сегодня РР предъявляет так много претензий.

Т.о, изменится только Подрядчик: вместо организаций частных форм собственности, будет ФКП. Технические исполнители останутся теми же, но работать будут на менее выгодных условиях.

Напрашивается вывод, что это простое перераспределение финансовых потоков, целью которых не является обеспечение качественного выполнения работ, что наделение ФКП дополнительными полномочиями не будет отвечать заявленным в проекте закона целям.

Слайд 6. Благодарю за внимание.