РГО

6 марта 2018г.

Мартынова Т.С.

Доклад

 ***« Наша недвижимость подвижна.***

***То, что мы полагали незыблемым, зыбко.***

 ***То, что мы воображали твердым, текуче.***

***Башни не стоят на месте,***

***а небоскребы скребут главным образом землю. »***

 (*Фредерик Бегбедер.,*

*« Windows on the World», 2004г.)*

**«Проблемы, возникающие при осуществлении кадастровой деятельности на примере Санкт-Петербурга и Ленинградской области»**

Для того, чтобы разобрать проблемы при осуществлении кадастровой деятельности, а также причины их возникновения, необходимо четко понимать, что такое «Кадастр» во-первых, и что это за кадастровая деятельность, во- вторых. Итак:

Кадастр - [Кадастр](http://enc-dic.com/word/k/Kadastr-6006.html)(от др.-греч. katastichun - лист, реестр; фр. и англ. cadastre) - систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений, свод основных сведений об экономических ресурсах страны, государства, составляемый в виде реестра, в котором фиксируются сведения, используемые для исчисления налогов (оценка, средняя доходность и т.п.) с соответствующих объектов (земля, дома, охотничьи угодья, промыслы и т.п.), а также для оценки стоимости и средней доходности объектов при их аренде, залоге, продаже.

Кадастр содержит данные о расположении ресурсных источников и объектов, их величине, качественных характеристиках, содержащих оценку стоимости и доходности объектов. ( *Современный экономический словарь. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. 1999г).*

Кадастровая деятельность - это работы, выполняемые кадастровым инженером, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые  сведения для осуществления кадастрового учета недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства).

Кадастровый инженер - физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, имеющее высшее образование по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, наделенное специальным правом на осуществление кадастровой деятельности.

Разобравшись с терминологией, считаю необходимым немного углубиться в историю вопроса. Ибо без понимания прошлого, невозможно дать оценку настоящему, и выбрать путь в будущее.

К началу земельных преобразований 90-х гг., исключающих монополию государственной собственности на землю, государственный земельный кадастр включал в себя:

1) регистрацию конкретных земельных участков, которая отражала правовые аспекты землепользования;

 2) учет количества и качества земель;

3) бонитировку почв по природным свойствам, которая отражала агропроизводственные аспекты землепользования;

 4) экономическую оценку земель, ставшую затем основой для применения экономических регуляторов на землях сельскохозяйственного назначения.

Основным нормативным документом, определявшим ведение земельного кадастра было «Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра.» (Постановление СовМина СССР от 10.07.1977г. № 501 «О порядке ведения государственного земельного кадастра»), согласно которому кадастр содержал совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель и велся для обеспечения рационального использования земельных ресурсов страны.

Документом который регулировал кадастровые отношения в период активной фазы земельной реформы, стало «Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра 1992г.». (Постановление Правительства РФ от 25.08.1992г. №622 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в российской Федерации), которое не внесло радикальных корректив в прежний порядок, по большому счету лишь дополнив его новыми формами пользования землей (собственность, пожизненное наследуемое владение, аренда). Но, фактически, на самом начальном этапе земельной реформы (когда было введено земельное налогообложение и разрешен гражданский оборот земельных участков) естественным образом произошло полноценное восстановление изначальных функций земельного кадастра: фискальной и правовой.

В 1993 г. было установлено, что государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе. Кроме того, предусматривалось создание единой государственной системы регистрации недвижимости. То есть, регистрация объектов недвижимости (вещная регистрация) и прав на них (личная регистрация) не разрывались.

 Тенденция развития земельного кадастра в России, вплоть до 1998 г., состояла в формировании системы земельной регистрации (обеспечение регистрации прав на землю, земельного налогообложения, учет земель для целей управления ими и ведения хозяйственной деятельности) с последующим охватом также и другого недвижимого имущества.

Позже, в 2000г., законодательное развитие получил и земельный кадастр (Федеральный закон "О государственном земельном кадастре"), при этом коренным образом изменился государственный кадастровый учет земель, который, по сути, превратился в земельную регистрацию. Общая направленность разработанных подзаконных актов была ориентирована на обеспечение на его базе последующей регистрации прав на недвижимость и сбора земельного налога. Иные направления (и соответствующие информационные слои о состоянии земель) правового развития не получили.

Кадастровые отношения возникают при осуществлении кадастрового учета объектов (земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства), а также при подготовке документов, необходимых для такого учета.

В настоящее время данные отношения регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (до 01.01.2017г. - закон «О государственном кадастре недвижимости»), принятие которого позволило интегрировать ранее раздельно существовавшие системы государственного земельного кадастра и учета иных объектов недвижимости.

Государственный кадастровый учет предшествует осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости и ведение государственного кадастра недвижимости возложено на Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр), и регулируется Федеральным законодательством.

 Провозглашенные Законом основные принципы государственного кадастра недвижимости:

* осуществление на основе единства технологии ведения на всей территории Российской Федерации;
* обеспечение общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений;
* сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

 Основные цели ведения кадастра:

* подтверждение факта создания объекта недвижимости;
* его оценка;
* установление обоснованной платы за его использование на принципах достоверности информации на всех этапах его формирования;
* регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним, с целью вовлечения объекта недвижимости в гражданский оборот;
* защита прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости.

 Основная задача ведения кадастра - обеспечение заинтересованных лиц признанными государством достоверными сведениями об объектах учета.

 Однако, при ведении государственного кадастра выявляются ошибки в сведениях, которые существенно ухудшают качество информации, зачастую приводя к невозможности создания объекта и вовлечения его в хозяйственный оборот.

Существующие ошибки в государственном кадастре недвижимости, можно классифицировать по следующим принципам:

1. ошибки, допущенные при кадастровом учете, т.е. ошибки в действиях должностных лиц органов кадастрового учета, возникающие, в том числе, в процессе эксплуатации АИС ГКН и предшествующих информационных систем, обусловленные некорректностью исходных данных, верификацией данных, существенными различиями в подходах к учету разных видов недвижимости, особенностями работы с ранее учтенными объектами; ошибки, допущенные при внесении данных, в т.ч. оператором при «ручной» обработке информации; ошибки связанные с нарушением технологии эксплуатации АИС ГКН; методологические ошибки и т.д.
2. ошибки, допущенные в результате осуществления кадастровой деятельности, т.е. при выполнении в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о недвижимом имуществе, необходимые для осуществления их кадастрового учета. Данный вид ошибок обусловлен, в том числе, получением недостоверной/ недостаточной исходной информации от правообладателя объекта недвижимости, недостаточным объемом исходной информации, в том числе об опорной межевой сети, отсутствием корректной картографической основы на которой ведется ГКН, некорректностью выполнения полевых измерений, несоблюдением процедуры установления и согласования границ, недостаточной квалификацией кадастрового инженера и т.д.
3. ошибки в документах, изданных уполномоченными органами и имеющими значение для возможности образования объекта недвижимости. Т.е. ошибки, влияющие на качество образованного объекта

 Перечисленные ошибки могут содержаться как в графических так и текстовых (семантических) разделах ГКН, и приводить к невозможности соблюдения норм законодательства в части правил и условий формирования объектов недвижимости и регистрации в последующем прав на них, что в конечном итоге может привести к ущемлению прав физических и юридических лиц, в том числе полагающихся на сведения кадастра, как на добросовестные и достоверные.

 В силу закона объекты государственный кадастровый учет, в том числе технический учет, которых осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу закона о Кадастре или в его переходный период, признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В соответствии с действием статьи 4 Гражданского Кодекса РФ от 30.01.1994 акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.  Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, при образовании ранее учтенных объектов недвижимости, на условия и правила их формирования распространялись требования, определенные законодательством и техническими регламентами, действующими в период создания объекта.

В частности, в отношении ранее учтенных земельных участков, документами, необходимыми для осуществления учета, являлись материалы территориального землеустройства.

В соответствии с изменениями, внесенными в Закон о землеустройстве, земельные участки исключены из перечня объектов землеустройства. Кроме того, согласно действующего Закона о землеустройстве документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, не относятся к землеустроительной документации. Таким образом, анализ и экспертиза документации в отношении ранее учтенного земельного участка, в настоящее время, проводиться не может, ввиду отсутствия законодательства и полномочных органов на ее проведение.

 До поправок в закон о Кадастре, внесенных законом от 23.07.2013г ФЗ-250, предусматривалось исправление ошибок допущенных, в том числе, в землеустроительной документации (ст. 45 п.14, окончание действия редакции закона-30.09.2013г.), путем уточнения границ ранее учтенных земельных участков, однако не был указан регламент выполнения действий.

 Основываясь на толковании понятия «ошибка» (представленное в словаре русского языка под редакцией Т.Ф. Ефремовой), несоответствие требований законодательства о землеустройстве и земельного кадастра в период образования и учета «ранее учтенных участков» требованиям современного законодательства, не может рассматриваться как «[Неправильность](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/n/n6607.php) в действиях, поступках, суждениях, мыслях», а может трактоваться лишь как «То, что [невозможно](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/n/n4368.php) [рассчитать](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/r/r3465.php) и [предсказать](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/p/p17366.php) [заранее](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/z/z3528.php), опираясь на накопленные [знания](http://www.chitalnya.ru/tolkslovar/z/z6199.php)», т.к. ни один из ранее принятых законов об учете объектов недвижимости (ФЗ от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре», в СССР - «Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик») не гласил и не предполагал в дальнейшем, возникновения требований о необратимости границ и судьбы земельных участков.

 Отсутствие норм, регламентов и полномочных лиц на принятие решений по исправлению сведений внесенных в ГКН на основании материалов территориального землеустройства, разночтения в позиции по данному вопросу структурных подразделений Росреестра и Минэкономразвития РФ, отсутствие полномочий на разъяснения норм закона о Кадастре, привело к тому, что в настоящее время воспроизведенные в кадастре сведения территориального землеустройства, не соответствующие современным требованиям, не рассматриваются как сведения, требующие исправлений. Органами кадастрового учета на местах, в основном, ошибочность сведений рассматривается исключительно как ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении работ, которую рекомендуют исправить на основании судебного решения. Суды же, не являясь специализированными (техническими), рассматривают исключительно общеправовые аспекты вопроса, не рассматривая техническую сторону, в том числе временной период образования объекта.

Сложность текста закона о Кадастре, множественность его редакций, исключение значимых с практической и технической точек зрения позиций, приводящих к необходимости применения норм закона «по аналогии», персональная ответственность за подготовку документов кадастрового инженера, ведут к субъективной оценке необходимости и возможности корректировки имеющейся в Автоматизированной системе кадастра информации.

Отсутствие четких регламентов, кроме судебных решений, о внесении изменений в сведения, приводят к накоплению ошибочной информации в кадастре, транслируемой, в том числе, в сведения о смежных, или образованных из ранее некорректно сформированного объекта.

 Внесение в АИС ГКН информации о картографической и геодезической основе кадастра, в том числе о пересчете систем координат; материалов территориального землеустройства; градостроительной информации, в том числе о проектах планировок и проектах межевания территории, не являющихся «идеальными», ввиду отсутствия норм строгого контроля за их созданием и соответствию техническим регламентам, страдающим теми же болезнями, что и кадастр недвижимости, внесение информации о Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, приводят к еще большему усугублению проблем и возникновению технических, организационных и правовых конфликтов.

Проблемы кадастра на имеющемся уровне, наложение на них проблем, нерешенных на отраслевых уровнях, при этом необходимость вовлечения в оборот как можно большего количества объектов налогообложения, приводят к поиску «узких» мест в законодательстве для решения сиюминутных конкретных задач и, соответственно, к лавинообразному накоплению ошибок.

 Данное накопление ошибок, способно привести к полному провалу системы, согласно теории «кумулятивных последствий действий».

Джеймс Ризон в книге «Человеческие ошибки» (James Reason. Human Error, 1990) писал, что ошибки имеют свойство накапливаться. […] … ошибки в организации приводят к ошибкам в контроле, которые ведут к ещё большему количеству ошибок. Каждая ошибка делает в системе дыру наподобие дырки в швейцарском сыре (кучу дырок) так, что человеческие ошибки приводят в конце концов к крушению.

Все ошибаются.

Основа концепции Ризона, которую называют еще «кумулятивными последствиями действий» — это выделение типичных ошибок в любой организации (и вообще, где угодно). Согласно модели существует 4 типа ошибок — и все неудачи проектов, так или иначе, являются следствием одной или нескольких из них. К этим ошибкам относятся проблемы менеджмента (управления), недостаточный контроль, предпосылки к небезопасным действиям и сами небезопасные действия.

Проблемы менеджмента — это управленческие решения, которые могут в отдаленном будущем привести к катастрофе. Например, вследствие финансового кризиса авиакомпания сокращает траты на тренировку пилотов. Т.е. учатся меньше часов, выходят на работу неподготовленными и не справляются с управлением самолетом. Можно сказать, что вина в таком случае лежит на самом пилоте, и отчасти это так — но первопричиной произошедшего была все же корпоративная политика.

Без знаний о том, что послужило отправной точкой для происшествия, невозможно быть уверенным, что она не повторится в будущем. Именно поэтому так много авиакомпаний взяло на вооружение разработки Ризона.

«Каждая дырка в ломтике — отдельная ошибка. Таких «дырок» много в любой системе на каждом из уровней, они находятся в разных местах и обладают разной степенью потенциальной разрушительности. Однако следующий уровень - ломтик, в котором нет проблемы на том же месте, защищает всю систему от «эпик фейла» (Дословно с английского переводится "эпический [провал](http://myslang.ru/slovo/proval)" (epic fail). В то время как просто неудача - это [фейл](http://myslang.ru/slovo/feil), эпикфейл гораздо масштабнее и серьёзнее. Это полный [провал](http://myslang.ru/slovo/proval)!).

Продолжая летную метафору, в качестве примера недостаточного контроля можно еще привести ситуацию, когда в ночной полет отправляются два пилота-новичка. Предпосылкой к небезопасным действиям можно назвать размещение на приборной панели кнопки «Уничтожить все» рядом с кнопкой включения радио. А вот уже нажатие не той кнопки относится к небезопасным действиям.

Последний тип ошибки — это активные ошибки. Первые же три вида — это ошибки латентные, то есть косвенно ведущие к катастрофе. Как правило, модель швейцарского сыра используют на стадии проведения исследований именно для того, чтобы в первую очередь уберечься от последних. Либо для предотвращения катастрофы, либо для выяснения, как же она случилась и что нужно сделать, чтобы такого больше не было.

Важность ломтиков

Организация, согласно «сырной» модели, формирует ряд барьеров для того, чтобы нейтрализовывать потенциальную вредоносность ошибок. Пилотам-новичкам могут помочь хорошо подготовленные диспетчеры, кнопка «Уничтожить все» может запросить подтверждение выполнения операции и так далее. В ризоновской метафоре каждый барьер, способный предотвратить катастрофу, — это и есть ломтик сыра.

Каждая дырка в ломтике — отдельная ошибка. Таких «дырок» много в любой системе на каждом из уровней, они находятся в разных местах и обладают разной степенью потенциальной разрушительности. Однако следующий уровень-ломтик, в котором нет проблемы на том же месте, защищает всю систему от эпик фейла. Проблемы начинаются, когда на разных уровнях системы в одной и той же области есть ошибка — то есть когда «дырка» уходит вглубь, через все ломтики. Ризон называл это «траекторией возможного происшествия». Следующий слой, который должен был бы сработать как защитный барьер, имеет тоже слабое место, как и следующий за ним, и, таким образом, провал становится все более вероятен.

 В связи с вышесказанным, приходится признать, что действующее законодательство о кадастре не отвечает требованиям, им же (законом) установленным, и несет в конечном счете потенциальную угрозу экономическому и политическому состоянию страны.

В качестве первоочередных мер по исправлению создавшейся ситуации видится неотложное однозначное толкование норм данного закона.

Законы пишутся не для юристов, а для обычных людей. Следовательно, их смысл должен быть им понятен. Толкование — это деятельность по установлению содержания правовых норм для их реализации. Можно назвать множество причин, вызывающих необходимость в толковании.

Объективные причины — это причины, которые нельзя устранить и которые не могут быть поставлены в вину законодателю. Среди них можно назвать следующие:

1) абстрактный характер норм права. Однако абстрактные правовые нормы применяются к конкретным ситуациям. Поэтому норму права нужно растолковать и понять, охватывается ли ее содержанием и объемом регулируемая ситуация, т.е. норму «привязать» к конкретной ситуации.

2) уяснение воли законодателя, которая может меняться с течением времени.

3) уяснение связей между нормами права. Дело в том, что нормы права действуют во взаимосвязи. Чтобы понять истинный смысл одной, надо отыскать несколько других, с которыми она связана, поскольку они могут работать только вместе.

4) уяснение любой формы речи, которая имеет определенную автономность от мысли. Нормы права выражаются посредством слов, предложений, формулировок. Для того чтобы понять их смысл и значение, логические связи между ними, необходимо проделать немалую мыслительную работу.

5) уяснение специальных терминов, юридических конструкций, системы отсылок и т.п.

6) использование оценочных понятий, имеющих открытое содержание, или, иначе, неточных, неопределенных понятий.

 Субъективные причины есть результат упущений субъектов правотворчества, и при внимательном отношении к делу создания нормативных актов они вполне могли быть устранены. К ним относятся неумелое применение правил правотворческой техники (содержательных, логических, структурных, языковых); плохая редакция текста нормативного акта; отсутствие предвидения обстоятельств, при которых норма права будет применяться; отсутствие изменений в нормативном акте, когда изменились предполагаемые обстоятельства или появились новые; отсутствие специальных знаний авторов нормативного акта, который касается той или иной специальной области; наличие коллизий между нормативными актами, регулирующими один вопрос, и др.

В качестве иллюстрации можно привести публикацию в газете Коммерсантъ от 21.02.2018г. « Законодательство устало от перемен», в которой выражено мнение Президентского совета по кодификации законодательства о крайне низком качестве законотворческой деятельности правительства. Непрерывное внесение изменений в действующее законодательство делает его нормы «одноразовыми», подрывает доверие к правовой системе и препятствует формированию устойчивой судебной практики. Поводом для демарша Президентского совета по кодификации стал объемный законопроект Минэкономразвития РФ, вносящий изменения в действующий закон о госрегистрации недвижимости.

Подготовленный Минэкономразвития документ вносит изменения в 218-ФЗ «О госрегистрации недвижимости», вступивший в силу с 1 января 2017 года. Целью законопроекта, разработанного по поручению правительства, является приведение законодательства в соответствие с правоприменительной практикой и сокращение сроков регистрации договоров участия в долевом строительстве. При этом 130-страничный документ изменяет и дополняет 52 из 72 статей действующего закона, в который (с момента принятия в 2015 году) изменения вносились уже 20 раз, указывается в проекте заключения совета по кодификации.

 По мнению президентских юристов, масштаб предлагаемой реформы «превышает все разумные и допустимые пределы» и свидетельствует о «чрезвычайно низком уровне законопроектной работы» при подготовке действующего закона.

Впрочем, критикой конкретной законодательной инициативы совет не ограничился. Частое и масштабное изменение действующих норм является сложившейся и уже почти неизбежной практикой, что наносит колоссальный урон законодательству и правопорядку в целом, полагают там. Возведенная в принцип изменяемость федеральных законов приводит к утрате ими нормативного свойства, исключая возможность их применения в течение сколько-нибудь длительного времени, не говоря уже о формировании устойчивой судебной практики. «Такое положение дел является не просто нетерпимым с профессиональной юридической точки зрения, но и угрожающим формированию в гражданском обществе стереотипных моделей законопослушного поведения, поскольку почти любая норма почти любого закона фактически становится “одноразовой” и так воспринимается правоприменителями»,— отмечается в проекте заключения.

Попытку исправить недостатки действующего закона о регистрации в совете также признали неудачной: многие новеллы оказались не лучше заменяемых норм. Кроме того, эксперты выступили против ряда принципиальных положений документа, в том числе касающихся взаимодействия органов регистрации недвижимости и органов финансового мониторинга. В частности, поправки обязывают Росреестр вносить в ЕГРН сведения о запрете на сделки с недвижимостью, принадлежащей организациям и физлицам, заподозренным Росфинмониторингом в финансировании терроризма, но не включенным в соответствующий перечень. Предложения Минэкономики «свидетельствуют об ошибочном понимании разработчиками целей и задач самого существования государственного реестра» и его публичной достоверности, полагают эксперты. «Попытки превратить его в карательный орган, действующий в рамках непрозрачных административных процедур, должны отвергаться законодателем самым решительным образом»,— подчеркивают они. Неудачными названы и предложения по цифровизации реестра: они громоздки и трудны для понимания. «Любое закрепленное актом технологическое решение устареет еще до того, как правоприменители успеют его освоить, а потому должно быть вынесено за пределы закона»,— указывают в совете, настаивая на полной концептуальной переработке текста, а возможно, и некоторых подходов законопроекта.

А теперь, собственно, об общей проблематике кадастровой деятельности на примерах образования земельных участков на территории Санкт- Петербурга и Ленинградской области:

Земельный участок как объект права собственности и иных вещных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п.3 ст. 6 Земельного кодекса).

Земельные участки образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельных участков из других земельных участков осуществляется путем раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков (п.1 ст. 11.2 Земельного кодекса).

Факт образования объекта и регистрации права на него должны найти отражение в Едином государственном реестре недвижимости, являющемся «сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом (от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений (ст.2), при этом « государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (ст.7).», в строго установленные сроки.

 В силу действующего законодательства Российской Федерации, объекты капитального строительства образуются в соответствии с требованиями к градостроительной деятельности, т.е. деятельности по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемой в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений (Градостроительный Кодекс, ст.1),

Земельные участки образуются в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом, Градостроительным кодексом, Лесным кодексом, другими федеральными законами.

Основные требования к образованию земельных участков нашли отражение в Приказе Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка ….», в котором предписано учитывать при подготовке схемы расположения не только сведения государственного кадастра недвижимости об определенной территории, но и материалы и сведения утвержденных документов территориального планирования; правил землепользования и застройки; проектов планировки территории; землеустроительной документации; положения об особо охраняемой природной территории; о зонах с особыми условиями использования территории; о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях; о местоположении границ земельных участков, о местоположении зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Т.е. до момента внесения информации о созданном объекте недвижимости, ЕГРН должен содержать информацию, являющуюся определяющей, необходимой, значимой и достаточной для факта создания объекта, внесенную в реестр недвижимости по правилам установленным Регулятором.

 17 февраля 2017г. утверждено Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга №12-рп «Об утверждении плана мероприятий («дорожных карт») по внедрению в Санкт-Петербурге целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга».

 В рамках плана мероприятий утверждены «Дорожные карты» по внедрению целевых моделей "Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества" и "Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества", т.е. конечной целью моделей является фиксация факта возникновения объекта инвестирования и, как вишенка на торте, регистрация права собственности Инвестора на образованный объект.

Являясь экспертом по оценке данных целевых моделей в Санкт-Петербурге, я буду опираться на цифры и информацию, полученные в ходе оценки (по состоянию на июль 2017г), как на наиболее объективную информацию, иллюстрирующую проблематику.

На 2-ой квартал 2017 года, в Санкт-Петербурге:

- доля протяженности границ между субъектами Российской Федерации, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в общей протяженности границ между субъектами Российской Федерации при целевом значении 25%, составила 0;

- доля муниципальных образований субъекта Российской Федерации, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в общем количестве муниципальных образований субъекта Российской Федерации при целевом значении 55%, составила 1, 8%;

При 100% текущем значении доли муниципальных образований Санкт-Петербурга с утвержденными генеральными планами и планами землепользования и застройки территории, информация о территориальном планировании Санкт-Петербурга в ЕГРН отсутствует.

Т.е. на июль 2017г. в ЕГРН отсутствуют границы субъекта, муниципальных образований, генерального плана, правил землепользования и застройки города.

 Особо следует отметить и отсутствие картографической основы ведения кадастра, т.е. отсутствует значительная и значимая информация, используемая кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровой деятельности.

Информация территориального зонирования и планирования, картографическая основа нашли свое отражение в региональной геоинформационной системе Санкт-Петербурга, с учетом сведений которой ИОГВ принимают решение об утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. В соответствии с Требованиями Закона Санкт-Петербурга от 25 декабря 2015 года N 879-174, наряду с требованиями установленными Приказом Минэкономразвития от 27.11.2014 г. №762, в субъекте установлены дополнительные причины отказа в утверждении схемы расположения земельного участка. Основной причиной отказа в утверждении схемы является отсутствие в государственных информационных системах Санкт-Петербурга (далее - РГИС), сведений позволяющих установить соответствие точности и методов определения координат характерных точек границ образуемого земельного участка (образуемых земельных участков), приведенных в схеме расположения, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В Санкт-Петербурге (в отличие от других субъектов РФ) подготовленная Схема расположения является окончательным, а не проектным решением границ образуемого земельного участка, принятым на основании сведений РГИС. В случае положительного решения уполномоченных органов о возможности образования участка, границы участка не подлежат уточнению при выполнении кадастровых работ (межевого плана).

По сути, подготовка межевого плана земельного участка - это конвертация результатов ранее выполненных работ из программного продукта, в котором готовится информация для внесения в РГИС в программный продукт, в котором вносится информация в ЕГРН.

Целевое значение показателей подготовки межевого плана составляет 15 дней. Текущее значение показателя в Санкт-Петербурге составляет 10 дней и менее.

С учетом изложенного выше очевидно, что в Санкт-Петербурге достижение целевого значения обеспечено изменением порядка и правил подготовки как Схемы расположения земельного участка, так и межевого плана земельного участка. Правомочность изменений порядка подготовки схемы расположения установлена Законом Санкт-Петербурга на срок до 2020г.

Показатели целевой модели «Постановка на кадастровый учет» по г. Санкт-Петербургу

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование фактора | Показатель | На 01.01.2017 | На 01.07.2017 | изменения | Плановое значение на 31.12.2017 |
| Фактор 1.4. «Срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории | Предельный срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, дней | 30 | 30 | 0 | 18 |
| Фактор 2.1. «Срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования» | Предельный срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования (без учета срока согласования границ земельных участков), дней | 10 | 10 | 0 | 15 |
| Фактор 2.2.1. Информация о приостановлениях в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре | Доля приостановлений, % | 18,63 | 32,15 | +13,52 | 18 |
| Фактор 2.2.2. Информация об отказах в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре | Доля отказов, % | 13,63 | 14,01 | +0,38 | 10 |
| Фактор 3.1. «Уровень использования электронной услуги по постановке на кадастровый учет | Доля услуг по кадастровому учету в электронной форме (без учета МФЦ), % | 86,59 | 20,72 | -65,87 | 45 |

В период с 01.01.2017 по 01.07.2017г. в Санкт-Петербурге отмечен резкий рост (на 13,52%) приостановлений в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуры. На начало третьего квартала показатель составляет 32, 15%, что обусловлено не только качеством работ кадастровых инженеров, но и изменениями в законодательстве в части лиц, которые имеют право подавать заявления на учетно-регистрационные действия.

 Реструктуризация исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, произошедшая в течение года, привела к изменению профессиональной подготовленности чиновников к выполняемым действиям, явилась дополнительной, не профильной, и не свойственной ранее нагрузкой. Не последнее место в причинах столь выраженного роста приостановлений занимает неравномерно поступающее в органы Росреестра количество документов, требование выдерживать резко сокращенные сроки на их обработку, а также изменение порядка и логистики в действиях сотрудников кадастровых палат и регистраторов. Привязка выдерживания сроков учетно-регистрационных действий к оплате труда сотрудников Росреестра, привела к появлению части приостановлений учетных и учетно-регистрационных действий по формальному признаку.

По состоянию на начало 2017года уровень использования электронной услуги по постановке на кадастровый учет в Санкт-Петербурге составлял 86,59%, что объяснялось возможностью кадастровых инженеров подавать заявления на образование объектов самостоятельно, контролировать их прохождение, своевременно исправляя недочеты.

Сокращение доли данной услуги с введением в силу ФЗ-218 до 20,72% обусловлено необходимостью выделения средств бюджета субьекта на установление необходимых программных продуктов, созданию новых рабочих мест, обучению сотрудников, определению, совместно с Управлением Росреестра по г. Санкт-Петербургу, порядка осуществления и прохождения процедур.

Особо хочу остановиться на следующем критерии: Профессионализм участников кадастрового учета.

Целевыми моделями предусмотрены необходимые меры для повышения эффективности прохождения этапов: проведение анализа причин приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета, в том числе в целях выявления типичных ошибок кадастровых инженеров, а также в целях осуществления контроля за деятельностью органов регистрации прав в части правомерности принятия решений о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета; снижение количества приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета за счет повышения уровня профессиональных знаний кадастровых инженеров; обеспечение деятельности апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении государственного кадастрового учета; осуществление мониторинга деятельности кадастровых инженеров (наличие рейтингов, проведение анализа качества деятельности); организация взаимодействия с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров.

Требуется отметить, что допущения о возможности ошибочности в действиях сотрудников Росреестра, в том числе типичных, повышении ими уровня своих профессиональных знаний, требований к образовательному цензу, анализу качества деятельности сотрудников Росреестра данными моделями и этапами, впрочем, как в законодательстве, не предусмотрено.

«Жена Цезаря вне подозрений!», несмотря на то, что Гражданский кодекс РФ устанавливает норму о необратимости действия закона (ГК РФ, ст.4), и ранее законом допускалась возможность ошибок как при выполнении кадастровых действий, так и при ведении кадастра.

На расширенном, при участии Губернатора, вице-губернаторов Санкт-Петербурга и руководителей профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга, заседании Экспертной группы АСИ проведен анализ резкого роста отрицательных значений показателей. Данные значения признаны закономерными и предопределенными:

1. неподготовленностью всех участников учетно-регистрационных действий к резкому изменению законодательных требований;
2. реструктуризацией исполнительных органов государственной власти, изменившей регламенты оказания услуг, вымыванию профессиональных кадров;
3. отсутствием трактовок законодательных норм и подзаконных актов, а также отсутствием региональных регламентов и порядков исполнения требуемых действий;
4. усложнением взаимодействия, процедур и количества участников в цепочке: кадастровый инженер - ИОГВ (собственник) – Росреестр – МФЦ;
5. исторически сложившимися особенностями и требованиями субъекта к порядку подготовки Схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории и ведению региональной геоинформационной системы, закрепленными Законами Санкт-Петербурга;
6. резким снижением объемов кадастровых работ на территории субъекта, с одновременным падением в цене (демпинг) работ, заявленных на электронных площадках и аукционах, приведших на территорию субъекта участников, не знакомых с существованием законодательно установленных требований субъекта, и их не исполняющих .

Сведения для сравнения Показателей целевой модели «Постановка на кадастровый учет» по Ленинградской области:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование фактора | Показатель | На 01.01.2017 | На 01.07.2017 | изменения | Плановое значение на 31.12.2017 |
| Фактор 1.4. «Срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории | Предельный срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, дней | 47 | 30 | -17 | 18 |
| Фактор 2.1. «Срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования» | Предельный срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования (без учета срока согласования границ земельных участков), дней | 10 | 10 | 0 | 15 |
| Фактор 2.2.1. Информация о приостановлениях в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре | Доля приостановлений, % | 20,63 | 21,67 | +1,04 | 18 |
| Фактор 2.2.2. Информация об отказах в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре | Доля отказов, % | 15,65 | 13,29 | -2,36 | 10 |
| Фактор 3.1. «Уровень использования электронной услуги по постановке на кадастровый учет | Доля услуг по кадастровому учету в электронной форме (без учета МФЦ), % | 42,31 | 27,58 | -14,73 | 45 |

 При оценке показателей по Ленинградской области, важно отметить снижение сроков утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, обусловленное соблюдением ИОГВ и ОМСУ сроков, установленных Федеральным законом от 2.05.2006г. №59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
Сравнительный анализ показателей двух субъектов позволяет сделать выводы о сопоставимости (по состоянию на июль 2017 года) значений, выраженное снижение уровня использования электронной услуги по постановке на кадастровый учет и возросший уровень приостановлений в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре.

Рассмотренная выше статистика целевых показателей получена из информационной системы Росреестра «Мониторинг оказания государственных услуг» (МОГУ).

При оценке достижений показателей по целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», Экспертами АСИ выражены сомнения в качественных характеристиках приложенных статистических значений. Ведомственная статистика Росреестра носит закрытый характер и не контролируема извне. Основным критерием при принятии органом решений о приостановке в осуществлении государственного кадастрового учета ввиду наличия ошибок кадастровых инженеров является субъективное мнение принимающей стороны. Положения Федерального закона ФЗ-218 "О государственной регистрации недвижимости", нормативные акты и приказы, определяющие порядок и правила выполнения работ требуют толкований, полномочиями на которые не наделены ни Минэкономразвития, ни Росреестр.

 Учитывая отсутствие положений в законодательстве, однозначно трактуемых всеми участниками кадастровой деятельности, в департамент недвижимости Министерства экономического развития поступает значительное количество вопросов от кадастровых инженеров, на которые с приамбулой: «В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5.06.№437, Минэкономразвития является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения. Вместе с тем, полагаем возможным отметить следущее:…..», поступают разъяснения регулятора.

 Данное мнение официально размещается на сайте Минэкономразвития РФ в разделе «Недвижимость» (Главная/Документы/Письма Министерства экономического развития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

Минэкономразвития РФ рекомендует кадастровым инженерам в своей деятельности руководствоваться данным мнением (письмо от 23.03.2017 №Д23и-1552).

Одновременно, ФГУ ФКП Росреестра, направляет в подведомственные органы свои разъяснения по существующим проблематикам, которые зачастую различаются с мнением Минэкономразвития, но принимаются «на местах» к неукоснительному исполнению. Данная информация носит закрытый для кадастрового сообщества, ведомственный характер.

 Имеют разночтения во взглядах и мнения сотрудников Минэкономразвития, ФГБУ ФКП Росреестра и его территориальных подразделений, высказываемые по одному и тому же вопросу на конференциях и семинарах. Значительные разночтения в практике применения оказывает состояние (качество и наполненность информацией) государственного кадастра недвижимости и профессиональной подготовки как кадастровых инженеров, так и сотрудников Росреестра.

 Как итог: приостановка в осуществлении кадастрового учета объектов, подготовленных по мнению Федеральной кадастровой палаты с ошибками, а по мнению Министерства экономического развития – правильно, и наоборот.

Апелляционные комиссии, призванные в досудебном порядке рассматривать заявления об оспаривании приостановок, сформированы Росреестром и приступили к исполнению своих функций только в конце второго квартала текущего года.

 Отсутствие правил и сроков как самостоятельного отслеживания инженерами судьбы подготовленных межевых и технических планов, так и информирования кадастровых инженеров о причинах приостановок кадастрового учета и возможности исправления ошибок и недочетов , и как результату - к отказам в учете.

 С введением в силу Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", приведшего к утрате с января 2017г. ФГБУ ФКП Росреестра практически всех функций и полномочий, со стороны Росрееестра началась планомерная работа по дискредитации деятельности кадастровых инженеров, выраженная в искажении статистики и созданию в обществе негативного отношения к специалистам, что нашло отражение в распространении недостоверных сведений о качестве работы кадастровых инженеров. Утверждалось, что в 75% случаях приостановки кадастрового учета происходят по причине плохой работы кадастрового инженера, ссылаясь при этом на статистику неработающего (платного) электронного сервиса «Личного кабинета кадастрового инженера». При этом ошибки самого сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» приписывались кадастровым инженерам для формирования угрожающей статистики.

 Издание приказа от 28.06.2017 № П/0302 «О наделении Кадастровой палаты дополнительными полномочиями в сфере кадастровой деятельности и землеустройства», лишь подтверждает тенденциозность подхода к оценке деятельности кадастрового сообщества и недобросовестности использования служебного положения принимающего результат кадастровых работ органа – Росреестра, «зачищающего» пространство для соблюдения собственных интересов.

Приведенная информация, объясняющая снижение, а не рост целевых показателей является общей для обоих регионов. Но есть и существенные различия.

Исторически сложилось, что стоящие у истоков кадастровой и регистрационной деятельности специалисты Санкт-Петербурга заложили высокую планку требований к информации, служащей основой для создания объектов и регистрации прав на них. Данные требования нашли отражение в сведениях Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга, которая заявлена Правительством Санкт-Петербурга как реализованное предоставление юридически значимой информации, получаемой от исполнительных органов государственной власти и учреждений Санкт-Петербурга в соответствии с Соглашениями об информационном обмене, и внутренним контролем со стороны Комитета имущественных отношений. Целями информационной системы являются актуальность сведений, достоверность данных и юридическая значимость представленных сведений.

Необходимо отметить, что на основании Соглашения от 16.02.2006г. № С-12/12, заключенного между Правительством Санкт-Петербурга и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости о взаимодействии при реализации постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005г. № 560 (далее – Соглашение), государственный кадастровый учет на территории Санкт-Петербурга осуществлялся в информационно-технологической системе Санкт-Петербурга «Кадастр-2».

На основании указанного Соглашения Правительство Санкт-Петербурга и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости обязались совместно вести единую базу данных, обеспечивающих ведение ГКН и реализацию информационных потребностей органов государственной власти Санкт-Петербурга для управления земельными и имущественными ресурсами.

Провозглашенные законодательством основные принципы и цели государственного кадастра недвижимости (далее-ГКН): сопоставимость кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах, подтверждение факта создания объекта недвижимости; его оценка; установление обоснованной платы за его использование на принципах достоверности информации на всех этапах его формирования; регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним, с целью вовлечения объекта недвижимости в гражданский оборот; защита прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимости. Основная провозглашенная задача ведения кадастра - обеспечение заинтересованных лиц признанными государством достоверными сведениями об объектах учета.

Учитывая аналогичность требований к принципам и целям, заявленным как в АИС ГКН, так и в РГИС, необходимо отметить полное отсутствие в государственном реестре недвижимости округа «Петербургский» сведений, на основании которых принимаются решения об образовании участков. А именно:

- границ муниципальных образований;

- сведений правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга о территориальных зонах;

-границ объектов культурного наследия;

- проектов планировки и проектов межевания территорий;

- водных объектов и их охранных зон;

и иных значимых условий, которые имеются в арсенале РГИС.

Наличие с 2012 года различных подходов ФГБУ ФКП Росреестра и ИОГВ Санкт-Петербурга к порядку образования земельных участков и внесению сведений в государственный кадастр недвижимости, имеющихся в субъекте, не улучшают ситуацию.

Отсутствие полномочий у КИО на осуществление контроля за «напрямую» вносимой в ГКН и значимой для нужд города информацией, отличия в порядке и требованиях установленных федеральным законодательством и сложившейся в субъекте практики с одной стороны, а с другой стороны - отсутствие в кадастре, но имеющейся в КГА и КИО, значимой для ведения кадастра информации, в том числе, картографической основы, позволяющей сотрудникам филиала ФГБУ ФКП по Санкт-Петербургу, хоть в грубом приближении, осуществлять контроль за качеством предоставляемой информации, отсутствие законодательно установленных норм об отказе во внесении сведений в кадастр, приводит к необратимым последствиям для субъекта.

Так, в рамках выполнения Государственного контракта по внесению береговых линий и охранных зон водных объектов, в ГКН внесена информация о береговой линии моря - Финского залива. Информация внесена без учета сведений о намывных территориях, которые в результате выполненных работ оказались в акватории залива, за пределами Санкт-Петербурга.

Внесенная Филиалом ФГБУ ФКП по Ленинградской области в единой системе, установленной ФЗ-218, в ГКН информация о ранее учтенных лесах, без учета выполненного в Санкт-Петербурге в 2012 году лесоустройства, привела к наложению лесов на Колпинское кладбище. Данное наложение привело к невозможности на единственно открытом на территории Санкт-Петербурга кладбище для погребения безродных лиц, осуществлять захоронения.

Особо встанет проблема при внесении сведений о границах Санкт-Петербурга и границ муниципальных образований, являющихся граничными. Целевыми моделями внесение информации о границах муниципальных образований и границах Санкт-Петербурга выведено за пределы действия Закона Санкт-Петербурга от 25 декабря 2015 года N 879-174. Данная проблема возникнет в связи с тем, что действующее законодательство не предусматривает контрольных действий ИОГВ в том виде, в каком они выполняются в настоящее время. Особо встанет проблема с определением границ между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, вызванная особенностями пересчета координат участков, определенных в МСК-64 (на территории Санкт-Петербурга) и МСК-63, МСК-47 (на территории Ленинградской области).

Исторически на территории Санкт-Петербурга геодезические действия осуществлялись профессиональными геодезическими организациями, имеющими допуски и лицензии на использование сведений государственной геодезической сети. Результаты данных геодезических работ, до внесения информации в кадастр, строго контролировались принимающей стороной.

В Ленинградской области, ввиду отсутствия требований Закона о кадастре к поднадзорности кадастровой деятельности государственному геодезическому надзору, определение координат границ участков осуществлялось от сетей сгущения (ОМС) низшей точности, не отвечающей современным требованиями к точности определения координат, установленной Регулятором.

Априори, пограничные участки, определенные в разных системах координат, с разной точностью, приведут к конфликтным ситуациям, результатом решения которых (с учетом существующей судебной практики) явится потеря территорий Санкт-Петербурга.

Для изменения сложившейся ситуации, с целью недопущения усугубления проблем, видятся следующие меры:

1. Исключить из практики применения «кампанейщину», усугубляющую существующее состояние реестра недвижимости. А именно: выполнять в строгом соответствии установленные регламентами производства работ действия, а не имитировать их выполнение, применяя ненадлежащие способы и методы, тратя государственные средства на изображение деятельности, являющейся вредительством.
2. Принять компромиссные, взаимовыгодные решения с филиалом ФГБУ ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу по передаче в филиал картографической подосновы ведения кадастра, собственником которой является Санкт-Петербург;
3. Обеспечить контроль передачи в АИС ГКН в порядке межведомственного взаимодействия Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, градостроительных решений, утвержденных проектов планировок и проектов межевания территорий, иных сведений в срок, установленный Законом;
4. Прекратить бесконечную реструктуризацию ИОГВ Санкт-Петербурга до разработки всесторонней концепции и правил их взаимодействия;
5. В кратчайшие сроки разработать (утвердить/внести изменения) Административный регламент по предоставлению государственной услуги по утверждению схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории, обеспечив строжайший контроль за соблюдением порядка и сроков предоставления услуги;
6. ИОГВ провести коренной пересмотр отношения к профессиональным кадрам, участвующим в решении землеустроительных задач на территории Санкт-Петербурга. Исправить допущенные в кадровой политике ошибки, расширив штат и уточнив полномочия сотрудников КИО и отделов формирования земельных участков Санкт-Петербургского Государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» с акцентом на профессиональную подготовленность и опыт работы в сфере землеустройства;
7. Обеспечить контроль за качеством выполненных работ, когда Санкт-Петербург является Государственным Заказчиком. Контроль обеспечить силами СРО кадастровых инженеров. Предусмотреть в рамках Государственных контрактов обязанность Заказчика (в случае подтверждения СРО кадастровых инженеров недостоверности представленных сведений), включение Подрядчика в реестр недобросовестных поставщиков;
8. Разработать порядок взаимодействия на постоянной основе ИОГВ Санкт-Петербурга и СРО кадастровых инженеров при определении (изменении) порядка выполнения кадастровых работ при подготовке Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

И в завершении: озвученные проблемы существенны, носят системный характер, но пока не привели к краху всей системы кадастрового учета и регистрации прав, хотя предпосылки созданы, и они значимы.

Считаю, что профессиональное сообщество геодезистов, кадастровых инженеров, землеустроителей обязано предпринять все возможные меры к исправлению ситуации, консолидируя профессиональное мнение и донося его до всех уровней власти.

 Хочу всем пожелать сделать правильный выбор, ибо как говорил французский философ Ален Шартье: «Всякий выбор плох, если человек сидит сложа руки, но всякий выбор может стать удачным, стоит только захотеть»