170 кадастровых инженеров работают с недвижимостью в Забайкалье

24 июля кадастровые инженеры отмечают свой профессиональный праздник. Работа на земле, знание юридических норм и подготовка технических документов – все о деятельности кадастрового инженера.

Представим, что вы построили новый дом. Он пахнет деревом, комнаты наполнены солнечными лучами, проходящими через большие французские окна, и он крепко стоит, «привязанный» фундаментом к земельному участку. По факту дом есть, а де-юре его нет. Та же история и с землей. Вы приобрели участок, а границы его не установлены, и хозяин еще не определен. По факту земельный участок есть, а де-юре его нет. Именно в таких ситуациях мы обращаемся к кадастровому инженеру для оформления юридического факта создания объекта недвижимости.

*По данным Википедии, кадастровый инженер — специалист, выполняющий работы в области межевания земель, кадастровых работ, связанных с недвижимостью.*

*Название профессии происходит от французского слова «сadastre», что означает «опись имущества». Кадастровые инженеры, имеющие действующий квалификационный аттестат государственного образца и состоящие в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, занимаются деятельностью, связанной с проведением необходимых замеров и работ по определению статуса, границ и специфики земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества.*

Профессия «кадастровый инженер» в России официально появилась лишь в 2007 году с принятием Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Ранее услуги, оказываемые сегодня кадастровыми инженерами, но в несколько ином виде, предоставляли землеустроители и специалисты органов технической инвентаризации.

«Подход к определению местоположения объекта недвижимости был совершенно иной. Специалисты БТИ, при подготовке технического паспорта домовладения, описывали и земельный участок под ним. Только для технического учета использовались адресные или описательные ориентиры. Например, участок находится примерно в 23,7 км., по направлению на северо-запад от ориентира с. Приозерное, на западной стороне пади Сундулга. Сегодня кадастровым инженером обязательно устанавливаются координаты объекта. Конечно, такое определение местоположения с использованием, например, современного GPS-оборудования, является максимально точным», - говорит генеральный директор КГУП «Забайкальское БТИ» Владимир Гримашевич.

Итак, кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО).

Директор Филиала саморегулируемой организации Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов» по республике Бурятия и Забайкальскому краю Ирина Шерхоева отметила, что «Среди обязательных условий принятия в члены СРО являются специальное образование, опыт работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, сдача сложнейшего теоретического экзамена, подтверждающего наличие необходимых профессиональных знаний и, что важно, отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете и кадастровой деятельности». Кстати, обязательным условием членства в саморегулируемой организации является внесение установленных для кадастровых инженеров взносов.

«На сегодняшний день в Забайкальском крае работают 170 кадастровых инженеров, 91 специалист - в Чите. Росреестр – конечная инстанция в вопросе оформления земельно-имущественных отношений, поэтому с кадастровыми инженерами мы взаимодействуем даже не ежедневно, а ежечасно. Нужно сказать, что деятельность кадастрового инженера многогранна, сложна, и от того особенно уважаема», - отмечает Оксана Крылова, и.о. руководителя Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Кадастровый инженер – весьма востребованная и одновременно крайне сложная профессия. Специалисты в данной области должны уметь работать в поле со спецоборудованием и виртуозно готовить документы по результатам измерительных работ, руководствуясь нормами законодательства, применяя их на практике. Таким образом, кадастровый инженер сочетает в себе навыки таких профессий как геодезист, землеустроитель, оценщик и юрист. Работа одновременно в нескольких областях, конечно, предполагает повышенный уровень ответственности за результат ее выполнения.

Ответственность кадастрового инженера определена статьей 29.2. 221-Федерального закона. Так, кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований законодательства в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Под понятием «недвижимость» традиционно понимается земля и все капитальные постройки, неразрывно связанные с ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Де-юре все эти объекты появляются лишь после подтверждения факта их создания кадастровым инженером.

На основании документов, подготовленных кадастровыми инженерами, проводится регистрация недвижимости в краевом Управлении Росреестра. С этого самого момента она считается вовлеченной в гражданский оборот, отображается на интерактивных и иных картах, а гражданин получает законное право собственности.

Кадастровые инженеры входят в состав Общественного совета при Управлении Росреестра по Забайкальскому краю, помогают решать совместно с другими общественниками проблемные вопросы в сфере недвижимости.

«Острый вопрос в нашем регионе касается выделения земельных долей сельскими поселениями. Из 53 тысяч земельных долей в соответствии с законодательством выделена лишь пятая часть участков, большинство из которых на сегодняшний день просто не используются. Для них надо подготовить краевую программу, в рамках которой сельским поселениям выделялись бы средства для того, чтобы реализовать процесс выделения невостребованных долей», - говорит **кадастровый инженер Артём Суворов, член Общественного совета при Управлении Росреестра по Забайкальскому краю**.

Необходимо пояснить, что если предприниматель готов взять землю под развитие своего бизнеса, то реализовать планы получается не всегда. Ведь земля поделена на доли и зачастую не используется собственником по различным причинам: поменял место жительства, пай оказался не нужен, но процедура отказа не оформлена и пр.

Ещё одна проблема – проведение кадастровых работ по описанию границ и межеванию земель. Муниципалитетам деньги на это не выделяются. Стоимость выдела одного земельного участка составляет 15 тысяч рублей, учитывая, что таких участков в границе одного поселения могут быть сотни.

Эти и другие рекомендации члены Общественного совета направляют Губернатору Забайкальского края, депутатам Законодательного собрания и членам региональной Общественной палаты. В Управлении Росреестра уверены, что принятые решения положительно повлияют на улучшение инвестиционной привлекательности края.

В Забайкалье насчитывается порядка 1 млн. объектов недвижимого имущества, почти половина из них - земельные участки и пахнущие деревом, улыбающиеся солнечным лучам, новые постройки. На каждом из этих объектов лично побывал кадастровый инженер.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #Росреестр75 #КадастровымИнженерамОтРосреестра #КадастровыйИнженер