

ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

ВЛИЯНИЕ ПРАВОВОЙ КУЛЬТУРЫ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Цветикова Татьяна Викторовна

аспирантка

II курса юридического факультета по направлению

«Теория и история права и государства;

история политических и правовых учений»,

преподаватель профессионального цикла

ГБПОУ КО «Калужский колледж народного

хозяйства и природообустройства»;

научный руководитель:

Оксамытний Виталий Васильевич

доктор

юридических наук, профессор ФГБОУ ВО

«Международный институт экономики

и права им. А.С. Грибоедова»

(г. Москва)

THE INFLUENCE OF THE LEGAL CULTURE ON THE ACTIVITY CADASTRAL ENGINEERS AND SPECIALISTS OF LAND AND PROPERTY RELATIONS

Tsvetikova Tatyana Viktorovna

postgraduate student

II course of the Faculty

of Law in the direction

" Theory and history of law and the state;

history of political and legal doctrines",

teacher of the professional cycle

GBPOU KO "Kaluga College of National

Economy and Environmental Management";

scientific supervisor:

Vitaly V. Oxamytny

Doctor

of Law, Professor

of the A. S. Griboyedov International Institute of Economics

and Law

(Moscow)

DOI: 10.31618/nas.2413-5291.2021.2.71.473

АННОТАЦИЯ

Кадастровая деятельность имеет важное значение при проведении учета объектов недвижимости в рамках формирования базы ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости), т.к. не только раскрывает качественные и количественные параметры земельных участков и объектов капитального строительства для их рационального использования впоследствии, но и позволяет грамотно рассчитать удельный показатель кадастровой стоимости, кадастровую стоимость; рыночные цену и стоимость соответствующих объектов недвижимости для вычисления земельного налога и налога на имущество юридических или физических лиц.

Насколько успешно будут проведены работы, входящие в структуру деятельности, касающейся изучения индивидуальных свойств объектов недвижимости, зависит, главным образом, от профессионализма кадастровых инженеров и специалистов в области земельно-имущественных отношений, показатели которых в работе определяются их пониманием значимости конкретных профессий с позиций законов и подзаконных актов, регулирующих указанные сферы народного хозяйства государства, т.е. от уровня индивидуальной и корпоративной правовой культуры.

ANNOTATION

Cadastral activity is important when accounting for real estate objects in the Unified State Register of Rights (USRN), because it not only reveals the qualitative and quantitative parameters of land plots and capital construction objects for their rational use later, but also allows you to correctly calculate the specific indicator of cadastral value, cadastral value; the market price and value of the corresponding real estate objects for calculating land tax and property tax for legal entities or individuals.

How successfully the works included in the structure of activities related to the study of individual properties of real estate objects will be carried out depends mainly on the professionalism of cadastral engineers and specialists in the field of land and property relations, whose indicators in the work are determined by their understanding of the significance of specific professions from the standpoint of laws and by-laws regulating these areas of the national economy of the state, i.e. on the level of individual and corporate legal culture.

Keywords: "cadastral engineer"; "specialist in the field of land and property relations"; "individual and corporate legal culture"; "reliance on the current regulatory framework"; "formation of professional legal awareness".

Ключевые слова: «кадастровый инженер»; «специалист в области земельно-имущественных отношений»; «индивидуальная и корпоративная правовая культура»; «опора на действующую нормативно-правовую базу»; «формирование профессионального правосознания».

Введение. Кадастровая деятельность, проводимая в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, имеет важное значение для формирования базы ЕГРН, в рамках которой производится закрепление информации о качественных и количественных свойствах объектов недвижимости, как для определения направлений использования конкретных земельного участка, здания, сооружения; так и для производства расчетов кадастровой или рыночной стоимостей, что является необходимым этапом для вычисления земельного налога или налога на имущество юридических или физических лиц.

При этом от добросовестности соответствующего должностного лица зависит предотвращение в будущем коллизий, возникающих по поводу неправильного использования объекта недвижимости, приводящего к его быстрому износу или износу, либо в связи с некорректным размером оценочных и налоговых показателей к налогоплательщику могут быть применены санкции административного или уголовного характера.

Для того, чтобы повысить уровень профессионализма сотрудников кадастровой службы, необходимо не только организовывать специальные курсы и обучение по соответствующим направлениям в высших и средних специальных образовательных организациях [1], но и доводить смысл источников нормативно-правового характера, регулирующих данную сферу до конкретных должностных лиц.

При раскрытии предложенной темы ставилась цель не только показать уровень правовой культуры современных специалистов в области землеустроительной и кадастровой деятельности, но и представить практические рекомендации по повышению уровня правовой культуры соответствующих специалистов.

Данная целевая установка раскрывается через постановку следующих задач:

- раскрытия сущности кадастровой деятельности и требований, предъявляемых к специалистам соответствующих служб на современном этапе;
- проведение анализа качества кадастровых работ, проводимых за последние 5 лет;
- представление практических рекомендаций по повышению уровня профессиональной

правовой культуры у специалистов в области осуществления землеустроительной и кадастровой деятельности.

В качестве источниковой базы, формирующих правовую культуру кадастровых инженеров и специалистов земельно-имущественных отношений, можно указать Федеральные законы РФ № 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 02.07.2021г.); № 221 – ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности» (ред. от 11.06.2021г.); иные акты, регулирующие кадастровую и регистрационную виды деятельности в отношении объектов недвижимости.

Сведения, полученные из нормативно-правовой базы, дополняются информацией из специальной литературы, в частности, учебные пособия А.С. Чешева, И.П. Фесенко «Земельный кадастр», М.П. Бурова «Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности», С. Липски «Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства», Н.В.Васильева «Кадастровый учет и кадастровая оценка земель» (учебное пособие для среднего профессионального обучения) и т.д..

Методологическая основа публикации включает такие приемы как анализ, синтез, обобщения, сравнения.

Согласно законодательным нормам, лицо, претендующее на должность кадастрового инженера, должно удовлетворять следующим условиям:

- иметь гражданство Российской Федерации;
- иметь высшее профессиональное образование по специальности, а в случае получения непрофильного высшего образования пройти профессиональную переподготовку;
- наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых соискатель выполнял функции, связанные с подготовкой и непосредственным выполнением операций на объектах недвижимости;
- сдача теоретического экзамена, отражающего уровень знаний конкретного лица в области будущей специализации;
- отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, согласно действующему Кодексу Российской Федерации об

административных правонарушений на основании вступившего в законную силу решения суда;

- отсутствие непогашенной или неснятой судимостей за совершение умышленных преступлений;

- наличие действующего договора гражданской ответственности кадастрового инженера, соответствующего по форме и содержанию настоящего законодательства Российской Федерации;

- отсутствие ограничений, связанных с временным отстранением соискателя от выполнения кадастровых работ или исключением из саморегулируемой организации кадастровых инженеров.[2]

Как видно, из приведенного перечня требований, предъявляемых обществом и государством к кандидатурам на должности кадастровых инженеров, они заметно расширены в сравнении с прежними нормами. Это предполагает повышение уровня профессиональной правовой культуры, как у потенциальных, так и у действующих представителей соответствующей специализации.

Сама проблема повышения уровня правовой культуры у данной категории работников в настоящее время стоит достаточно остро, поскольку отдельные специалисты фиксируют не просто халатность или профессиональную некомпетентность, а прямые злоупотребления в сфере осуществления землеустроительной деятельности и земельно-имущественных отношений.[3]

Анализ деятельности кадастровых инженеров, приведенный в сводках Росгвардии, Роскосмоса, Министерства культуры Российской Федерации и других министерствах и ведомствах приводит следующие данные. Так, из 959 контрактов, заключенных первой из указанной структур с кадастровыми инженерами в период с 2017г. по настоящее время 40 были выполнены с нарушением установленных сроков; по 34 случаям были установлены ошибки в учетной документации на земельные участки и объекты капитального строительства; 2 контракта были расторгнуты в связи с тем обстоятельством, что специалисты кадастровой службы вообще не преступили к выполнению работ.

Похожая ситуация представлена Министерством культуры Российской Федерации за тот же временной период, когда из 490 контрактов 16 были реализованы с нарушением установленных сроков, а 8 были досрочно расторгнуты из-за ряда нарушений соответствующими специалистами при выполнении кадастровых работ.

Сотрудниками государственной корпорации «Роскосмос» также отмечаются негативные тенденции в проведении кадастровой деятельности современными профессионалами указанной сферы: большое количество ошибок, некорректное и длительное устранение замечаний.[4]

При этом уголовная ответственность кадастровые инженеры несут только за совершение преступного деяния, предусмотренного статьей 170.2 Уголовного кодекса РФ, которое связано с внесением им заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, а также акт обследования. Срок давности по привлечению лица за совершение указанного противоправного деяния составляет 2 года. Таким образом, если предварительное следствие тянется до 6 месяцев, а оставшийся период занимает судебное разбирательство, виновный субъект в конечном итоге освобождается в зале суда в связи с истечением срока привлечения его к уголовной ответственности. [5]

Введенные меры административной ответственности, связанные с дисквалификацией и наложением штрафов, также показывают низкую результативность, поскольку число соответствующих правонарушений продолжает оставаться стабильным, что может свидетельствовать не только о явной некомпетентности соответствующего специалиста, но и о коррупционной составляющей. [6]

При этом кадастровые инженеры в настоящее время проводят комплекс работ и по учету категорий и типов земельных участков, и по выявлению качественных и количественных свойств индивидуально-определенного объекта недвижимости; также способствует проведению оценочной деятельности в сфере земельно-имущественных отношений.[7, с. 10]

М.П. Буров связывает работу кадастровых инженеров не только со сферой проведения кадастрового учета объектов недвижимости, но также с созданием условий для регистрации прав на них. При этом современные специалисты должны владеть знаниями не только правового характера, но также применять новейшие технологии изучения свойств земельных участков и объектов капитального строительства в области геодезии, картографии, землеустройства, архитектурного строительства, территориального зонирования. [8, с. 10] Таким образом, формирование правовой культуры специалистов кадастровой службы в современных условиях предполагает, прежде всего, целенаправленное изучение ими в соответствующих образовательных организациях и на курсах повышения квалификации поэтапного проведения кадастровых работ, как в отношении земельных участков, так и объектов капитального строительства с соблюдением установленных технологических нормативов.

С. Липски рассматривал в своей работе несколько видов общественных отношений, объектом которых являлись земельные ресурсы:

- земельные правоотношения, возникающие в сфере оборота земельных участков разных категорий;

- случаи использования и охраны земель разных категорий и типовой принадлежности;

- земельно-имущественные отношения, заключающиеся в формировании земельных

участков, установлении меры оборотоспособности земель отдельных категорий и типовой принадлежности, проведение при желании приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, совершение различных сделок с данным видом недвижимого имущества;

- земельно-управленческие отношения связаны, по его мнению, прежде всего, с процедурами предоставления или изъятия земельных участков, например, выделения территории под застройку спортивными сооружениями для проведения очередной олимпиады в каком-либо регионе по примеру мероприятия, состоявшегося в г. Сочи в 2014 году;

- экологические и природоохранные правоотношения связаны с анализом взаимосвязи состояния земельного фонда Российской Федерации с другими экосистемами, образующими, в конечном итоге среду обитания всех живых существ, включая человека;

- наконец, им исследуются правоотношения в областях налогообложения, установления ответственности за нарушения земельного законодательства и иные формы реагирования государственных властных структур на процессы, происходящие в областях, связанных с кадастровой деятельностью. [9, с. 3]

Н.В. Васильева видела значимость деятельности кадастровых инженеров не только в технических функциях, связанных с установлением и закреплением границ земельных участков, но также и с определением их индивидуальных свойств, обусловленных принадлежностью к конкретной категории или типу разрешенного использования земель, что, в конечном итоге, влияет на расчет кадастровой и рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимого имущества. [10, с. 15]

Объем работы кадастровых инженеров в современных условиях доказывает необходимость тщательного соблюдения ими действующего законодательства Российской Федерации как специального, так и общего назначения.

Подобный подход к сфере работ, осуществляемых кадастровыми инженерами, по мнению специалистов в области юриспруденции, способен предупредить даже случаи коррупции в указанной сфере, предупреждая случаи вымогательств дополнительных выплат за установление «правильных» границ; документированного установления наиболее выгодных, с экономической точки зрения, режимов земель; оказание содействия в регистрации объектов, не относящихся к категории строений, сооружений или зданий с целью последующей приватизации конкретного участка правообладателем «подобных объектов недвижимости». [11]

Приобретение знаний действующих нормативно-правовых источников эпохи и способность реализовывать их в своей практической деятельности, включая работу

кадастровых служб, показывает уровень правовой культуры специалистов отдельной сферы. Подобная тенденция взаимосвязи правосознания и правовой техники с правовой культурой отражается в работах ряда правоведов и юристов, включая исследования В.В. Оксамытного [12, с. 273] и Н.В. Власенко [13, с. 253].

Выводы и рекомендации.

Исходя из вышеприведенных сведений можно сделать заключение, что деятельность кадастровых инженеров предполагает наличие у них высокой правовой культуры, которая способствует систематическому обновлению у них уровню знаний в указанной сфере; предотвращает случаи коррупции, связанные с получением денежных средств от заказчиков за установление соответствующих границ земельных участков, отнесение объекта недвижимости к более выгодной категории или типу и т.д.

Для профилактики правонарушений в сфере осуществления деятельности по учету и оценке недвижимого имущества рекомендуется не только проводить консультации с представителями кадастровых служб по теме общественной опасности правонарушений указанного вида, но и ужесточать меры ответственности за противоправные деяния при исследовании свойств земельных участков и объектов капитального строительства, постановке их на учет и осуществлении оценочной деятельности.

Также следует ужесточить юридическую ответственность за правонарушения в соответствующей сфере, расширив ее как санкциями административного характера, так и введением при необходимости уголовных наказаний.

В заключение нужно отметить, что коллизии, возникающие в сфере осуществления землеустроительной и кадастровой видов деятельности, не всегда обусловлены действиями кадастровых инженеров. Необходимо также выявлять и предупреждать ситуации некомпетентного подхода или прямых нарушений норм законов и подзаконных актов в оформлении документов, связанных с правами на земельные участки и объекты капитального строительства физических лиц и представителей предприятий и организаций в среде специалистов земельно-имущественных отношений. Предупреждение и профилактику подобных ситуаций, как и явных правонарушений на этом уровне в целом представители уполномоченных органов проводят с использованием тех же методик, что и в сфере землеустроительных работ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Дополнительная профессиональная программа профессиональной переподготовки «кадастровая деятельность» ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет». – Самара, 2017г. // [Электронный

ресурс]: //URL:lib.sseu.ru/sveden/files. (Дата обращения: 14.09.2021г.);

2. Федеральный закон от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 11.06.2021г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021г.) – ст. 29;

3. Заведомо ложные сведения в кадастровых документах: это должен знать каждый.//https://adm – maiskoe.ru/

4. О результатах анализа правоприменительной практики, связанной с выполнением кадастровых и землеустроительных работ. // [Электронный ресурс]: //URL: rosreestr.gov.ru (Дата обращения: 14.09.2021г.);

5. Уголовный кодекс РФ от 13.06.1996г. № 63 – ФЗ (в ред. от 01.07.2021г. № 292 – ФЗ) – ст. 170.2;

6. Бунин О. Об уголовной безответственности кадастрового инженера.// [Электронный ресурс]: //URL: <https://zakon.ru> (Дата обращения: 14.09.2021г.);

7. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр. – М.: Приор, Эксперт. бюро, 2001. – 362, [1] с.- с. 10;

8. Буров М.П. Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности. – М.: «Дашков и Ко», 2020. – 366с. – с.10;

9. Липски С. Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства. – М.: «Кнорус», 2018. – 106с. – с. 3;

10. Васильева Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 149с. – с. 15;

11. Чирков Д.С., Олейник Л.В. Противодействие коррупции в сфере земельных отношений. // «Актуальные проблемы экономики и права», 2012, № 4. – с. 112 – 115;

12. Оксамытный В.В. Общая теория государства и права. – М.: «ЮНИТИ – ДАНА», 2017г. – 511с. - с. 273;

13. Власенко Н.А. Теория государства и права: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб., доп. и испр. – Москва: Проспект, 2014. – 416с. – с. 253.

LIST OF USED LITERATURE

1. Additional professional retraining program "cadastral activity" of the Samara State University of Economics. - Samara, 2017. // [Electronic resource]: //URL:lib.sseu.ru/sveden/files. (Accessed: 14.09.2021);

2. Federal Law No. 221-FZ of 24.07.2007 "On Cadastral Activity" (as amended on 11.06.2021) (with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2021) - Article 29;

3. Deliberately false information in cadastral documents: everyone should know this.//https://adm – maiskoe.ru/

4. On the results of the analysis of law enforcement practice related to the implementation of cadastral and land management works. // [Electronic resource]: / / URL: rosreestr.gov.ru (Date of application: 14.09.2021);

5. The Criminal Code of the Russian Federation No. 63 – FZ of 13.06.1996 (as amended. dated 01.07.2021, No. 292-FZ) - Article 170.2;

6. Bunin O. About the criminal irresponsibility of the cadastral engineer.// [Electronic resource]: // URL: <https://zakon.ru> (Date of application: 14.09.2021);

7. Cheshev A. S., Fesenko I. P. Land cadastre. - M.: Prior, Expert. bureau, 2001 – - 362, [1] p. - p. 10;

8. Burov M. P. Planning and organization of land management and cadastral activities. - M.: "Dashkov and Co.", 2020. - 366s -- p. 10;

9. Lipsky S. Legal regulation of relations during land management. - M.: "Knorus", 2018. - 106с. - p. 3;

10. Vasilyeva N. V. Cadastral accounting and cadastral valuation of land -- - M.: Yurayt Publishing House, 2018 -- - 149с -- - p. 15;

11. Chirkov D. S., Oleinik L. V. Anti-corruption in the field of land relations. // "Actual problems of economics and law", 2012, No. 4. - pp. 112-115;

12. Oxamytny V. V. General theory of state and law. - Moscow: "UNITY-DANA", 2017 – 511с. - p. 273;

13. Vlasenko N. A. Theory of state and law: textbook. manual. - 2nd ed., reprint, add. and ispr. - Moscow: Prospekt, 2014 -- - 416s -- - p. 253.