

# ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Удовенко И.Н., Дьячкова И.С.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

В процессе обучения студенты часто сталкиваются с проблемами в изучении нормативных актов в области строительства, так как такие акты или их отдельные части динамично изменяются. В настоящее время в процессе получения высшего образования студентами изучаются действующие нормативные акты, в том числе описывающие способы и правила получения сведений о строительных объектах и их технического описания в объеме достаточном для внесения сведений об объекте капитального строительства в кадастр недвижимости. Учитывая это обстоятельство в процессе обучения следует уделять повышенное внимание документам вступающим в силу позже того, как курс обучения по определённому предмету пройден.

Например, федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающим в силу с 1 января 2017 года, вносятся изменения в понятия необходимых сведений для кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и в требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав объектов капитального строительства.

Создается единая федеральная система государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон и т.д.;
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости устанавливает структуру, состав и правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ, а также объем вносимых в реестры ЕГРН сведений.

В законе определены, в частности: состав и правила ведения ЕГРН; требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, к межевому плану, акту обследования, техническому плану; порядок и особенности осуществления, а также основания отказа в осуществлении

государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав; порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН; права и обязанности государственного регистратора прав; особенности подготовки тех. плана здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства; ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении ЕГРН, предоставлении из него сведений.

В частности, следует обратить внимание, что требования к указанию местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства посредством определения координат характерных точек контура таких объектов на земельном участке осталось прежним, однако добавлена возможность по желанию заказчика кадастровых работ дополнить такие сведения пространственным описанием конструктивных элементов объекта, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов. Если кадастр недвижимости до настоящего времени воспринимался исключительно как «плоский» и описание всех объектов осуществлялось на плоскости, то последнее нововведение позволяет задуматься о направлении технического описания зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, как об объемном описании, требующем иных технологий, чем просто технологии описания местоположения точек двумя координатами. То есть видится постепенный переход от системы прямоугольных координат на плоскости к пространственной прямоугольной системе координат.

Какие именно сведения о пространственных характеристиках зданий и сооружений вносятся в кадастр недвижимости описано в Приказе от 12 августа 2015 года N 555 «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 года N 42».

В соответствии с законодательством местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания их конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины последних.

В случае пространственного описания конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов здания в Реестр вносятся следующие сведения:

- 1) координаты (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения) точек пересечения:
  - проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания;
  - контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- 2) высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания в метрах с округлением до 0,1 метра;

- высота (глубина) конструктивных элементов здания в точке пересечения контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента здания, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

В случае пространственного описания сооружения в Реестр вносятся следующие сведения:

1) координаты (в метрах с округлением до 0,01 метра с указанием погрешности определения) точек пересечения:

- проекций конструктивных элементов сооружения различной высоты (глубины) с контуром такого сооружения (например, если сооружение переменной этажности, высоты, глубины);
- контура сооружения с контурами иных сооружений, зданий, объектов незавершенного строительства;

2) высота (глубина) каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов сооружения различной высоты (глубины) с контуром такого сооружения в метрах с округлением до 0,1 метра;

- высота (глубина) конструктивных элементов сооружения в точке пересечения контура сооружения с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента сооружения, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

В случае пространственного описания объекта незавершенного строительства в Реестр вносятся следующие сведения:

1) координаты (в метрах с округлением до 0,01 метра с указанием погрешности определения) точек пересечения:

- проекций конструктивных элементов объекта незавершенного строительства с контуром такого сооружения (например, если объект незавершенного строительства переменной этажности, высоты, глубины);
- контура объекта незавершенного строительства с контурами иных объектов незавершенного строительства, зданий, сооружений;

2) высота в точках пересечения проекций контуров объекта незавершенного строительства в метрах с округлением до 0,1 метра;

- высота (глубина) конструктивных элементов объекта незавершенного строительства в точке пересечения контура объекта незавершенного строительства с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента объекта незавершенного строительства, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

В связи с этим скорректирован порядок ведения госкадастра недвижимости. Определен перечень соответствующих сведений для внесения в реестр. Так, в частности, указываются координаты (в метрах) точек пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания, а также контура здания с контурами иных зданий и сооружений. Приказ вступает в силу с 28 декабря 2015 года.

В приложении 1 к приказу от 12 августа 2015 года N 555 «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 года N 42 «Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости» определено следующее:

Запись об описании местоположения здания имеет следующую структуру:

1) описание контура здания:

2) местоположение здания в случае отсутствия сведений об адресе

3) пространственное описание здания (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»):

- координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов
- различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания, а также контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения);
- высота каждого конструктивного элемента в точке пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты здания переменной этажности с контуром такого здания в метрах с округлением до 0,1 метра;
- высота (глубина) конструктивных элементов здания в точке пересечения контура здания с контурами иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- высота (глубина) крайней точки конструктивного элемента здания, определяющего его предельную высоту, в метрах с округлением до 0,1 метра.

Таким образом, в законодательстве прописывается список необходимых данных пространственного описания объектов недвижимости, основные характеристики описания конструктивных элементов объектов недвижимости. Однако нет необходимой правовой основы, чтобы конкретизировать полученные пространственные сведения, не описан способ внесения этих сведений в кадастр. Также неясно, каким образом оформить заказчику требование внести сведения пространственного описания. Отсутствует описание способа получения пространственных данных, который бы конкретизировал элементы объектов недвижимости, которые бы явились отправными точками для получения сведений, т.е. неясно что является точками отсчета значений протравленных данных. К тому же, нет и единой формы

представления пространственных данных, т.к. описания конструктивных элементов очень разнообразны и могут быть представлены в различном виде. Также нет четкого определения конструктивных элементов, и их выбор для пространственного описания имеет широкий размах, а, следовательно, описание этих элементов будет иметь слишком разрозненный характер.

В связи с этим присутствует необходимость создавать нормативно-правовые акты, которые бы унифицировали и конкретизировали пространственные данные, которые вносятся в кадастр недвижимости, и способ их получения.

#### *Список литературы*

- 1. Удовенко И.Н., Инвентаризация зданий и сооружений. «Формирование данных об объекте недвижимости и оформление отчета о технической инвентаризации объекта капитального строительства»: Методические указания по выполнению курсовой работы, - М.: Издательство Оренбург ИПК ГОУ ОГУ, 2009 - 26 с.;*
- 2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" принят Государственной Думой 3 июля 2015 года, одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года;*
- 3. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" (вместе с "Требованиями к подготовке технического плана здания");*
- 4. Приказ Минэкономразвития России от 12 августа 2015 года N 555 «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 года N 42».*