

АКТУАЛЬНОСТЬ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

**Вичева Е.А., Борисова О.С., Дьячкова И.С.
Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

В настоящее время в Оренбурге достаточно быстрыми темпами ведется застройка жилых микрорайонов многоэтажными домами и коттеджами. Важным вопросом после завершения строительства является получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Каждый объект капитального строительства вводится в эксплуатацию вместе с подведенными к нему инженерными сетями, а именно сетями водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и сетями наружного освещения.

Одной из актуальных проблем на сегодняшний день является постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства и инженерных сетей. Кадастровые работы, связанные с постановкой на кадастровый учет объектов капитального строительства, проводятся в комплексе с работами, выполняемыми для постановки на учет инженерных сетей. Параллельно с постановкой на кадастровый учет объектов капитального строительства подготавливаются документы, содержащие сведения для постановки на кадастровый учет инженерных сетей, подведенных к данному объекту. Но в большинстве случаев заказчики не уделяют должного внимания подготовке документов, необходимых для кадастрового учета коммуникаций. В результате инженерные сети ставятся на государственный кадастровый учет в виде отдельных несвязанных отрезков, а некоторых случаях сведения в государственном кадастре о коммуникациях недвижимости вообще отсутствуют.

Это стало источником хаотичности и беспорядочности в сведениях, вносимых в государственный кадастр недвижимости. В государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) система расположения этих инженерных сетей раздроблена. В связи с этим визуально, не используя дополнительные сведения ГКН, практически невозможно определить, к какой именно сети подключен объект капитального строительства. Часто инженерные сети поставлены на кадастровый учет некорректно, большинство коммуникаций не поставлены на кадастровый учет. Ситуацию отягощает расчлененность частей коммуникаций, отсутствие связи между ними.

Такая проблема наблюдается в большинстве жилых микрорайонов города Оренбурга. Исключением не стали и недавно построенные жилые микрорайоны № 17 и №19 северо-восточного жилого района города Оренбурга. После завершения строительства многоэтажных домов в этих микрорайонах, приоритетной задачей перед исполнителями была постановка на кадастровый учет всех объектов капитального строительства и инженерных сетей, при этом не уделялось должного внимания корректности и системности постановки на учет коммуникаций. В результате сети наружного освещения вообще не были поставлены на кадастровый учет, сети теплоснабжения и электроснабжения были представлены

раздробленными не связанными отрезками, порой не состыкованными с магистральной сетью. В удовлетворительном состоянии находились сети водоотведения и водоснабжения, однако также были внесены в кадастр недвижимости хаотичными частями. Сведения ГКН об учтенных сетях теплоснабжения в микрорайоне № 19 на 25.10.2016 года представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Сведения, внесенные в ГКН о тепловых сетях в микрорайоне №19 на 25.10.2016 г.

Из анализа графической информации можно сделать вывод, что учтенные тепловые сети разбросаны по всей территории микрорайона. Подобную проблему можно наблюдать и в случаях постановки на кадастровый учет сетей электроснабжения, водоотведения, водоснабжения и газоснабжения.

Кадастровыми инженерами кафедры городского кадастра Оренбургского государственного университета была проведена работа по постановке на кадастровый учет инженерных сетей в микрорайонах №17 и №19 северо-восточного жилого района г. Оренбурга. Главной целью работы являлось обобщение информации о существующих коммуникациях и обновления сведений ГКН об этих инженерных сетях.

Для упорядочивания обслуживающих инженерных сетей необходимо вначале поставить на учет недостающие отрезки сетей, при этом объединяя их. Далее, используя сведения ГКН, отбираются исходные отрезки сетей, и прокладываются новые. В основе процесса объединения отдельных частей коммуникаций в единую сеть лежат операции объединения земельных участков с тем отличием, что вновь образованный земельный участок сохраняет площадь и конфигурацию границ, а

объединение инженерных сетей может иметь абсолютно новое значение площади и иные границы. Постановка на государственный кадастровый учет инженерных сетей осуществляется по результатам исполнительной съемки, производящейся при строительстве объектов недвижимости.

При подготовке к сдаче и непосредственно при сдаче сооружений в эксплуатацию, а также с целью осуществления правильного текущего учета и контроля строительства сооружений производят геодезические исполнительные съемки.

Геодезическими исполнительными съемками называют съемки строящегося и законченного строительством сооружений с целью выявления всех отклонений осей и определения фактического положения в плане и по высоте надземной и подземной частей сооружений и линий коммуникаций. При большой плотности застройки на объекте плановую и высотную съемки ведут раздельно [1].

Исполнительная съемка является трудоёмким процессом геодезических работ, требует значительных затрат времени и средств[2].

Заказчик работ направил в Департамент градостроительства и земельных отношений г. Оренбурга обращение о предоставлении информации о необходимости получения разрешения на строительство внутриквартальных магистральных сетей (наружные сети водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения) в 17 и 19 микрорайонах СВЖР г. Оренбурга. Департамент градостроительных отношений и земельных отношений г. Оренбурга сообщил заказчику, что согласно закону Оренбургской области №3293/893-У-03 от 03.07.2015 о внесении изменений в закон Оренбургской области от 16 марта 2007 года № 103 7/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»[3] выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства сетей инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, водоотведения, связи и др.), предназначенных для присоединения объекта (здания, строения, сооружения, реконструкции объекта), водоводов и водопроводов всех видов, линейных сооружений канализации, линий электропередач классом напряжения до 35 кВ, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов и иного предназначенного для осуществления передачи электрической энергии оборудования[4].

Основанием для постановки на кадастровый учет инженерных сетей является Декларация об объекте недвижимости, которая составляется собственником или арендатором на долговременной основе. В декларации содержатся сведения о протяжённости и площадных характеристиках линейных объектов.

Акт ввода в эксплуатацию и декларация об объекте недвижимости являются равнозначными по юридической силе.

Инженерные сети, которые внесены в кадастр недвижимости, имеют статусы временных, пока ведется процедура по регистрации прав на объект недвижимости. Если постановка инженерных сетей на кадастровый учет происходит на основании акта ввода в эксплуатацию, то объекту будет присвоен статус «учтенный».

В связи с этим возникают проблемы по постановке на кадастровый учет инженерных сетей. При объединении двух частей, имеющих разные статусы, возникает спорная ситуация и кадастровая палата отказывает в постановке на учет таких объектов (либо происходит приостановление).

Помимо того, что многие части инженерных сетей микрорайонов не были поставлены на учет, в некоторых случаях отсутствуют подключения к магистральным сетям. Сети не являются замкнутыми.

Исполнителем кадастровых работ для подготовки документов, содержащих сведения для постановки на кадастровый учет инженерных сетей, проводились кадастровые работы, связанные с технической инвентаризацией существующих инженерных сетей. Проводилось создание новых ветвей сети инженерных коммуникаций 17-ого и 19-ого микрорайонов северо-восточного жилого района г. Оренбурга с последующим обновлением сведений ГКН. Внесение сведений в ГКН осуществлялось на основании технического плана линейных объектов (сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения и наружного освещения).

Результатом работы стала систематизация сведений об инженерных сетях указанных микрорайонов (рисунок 2).

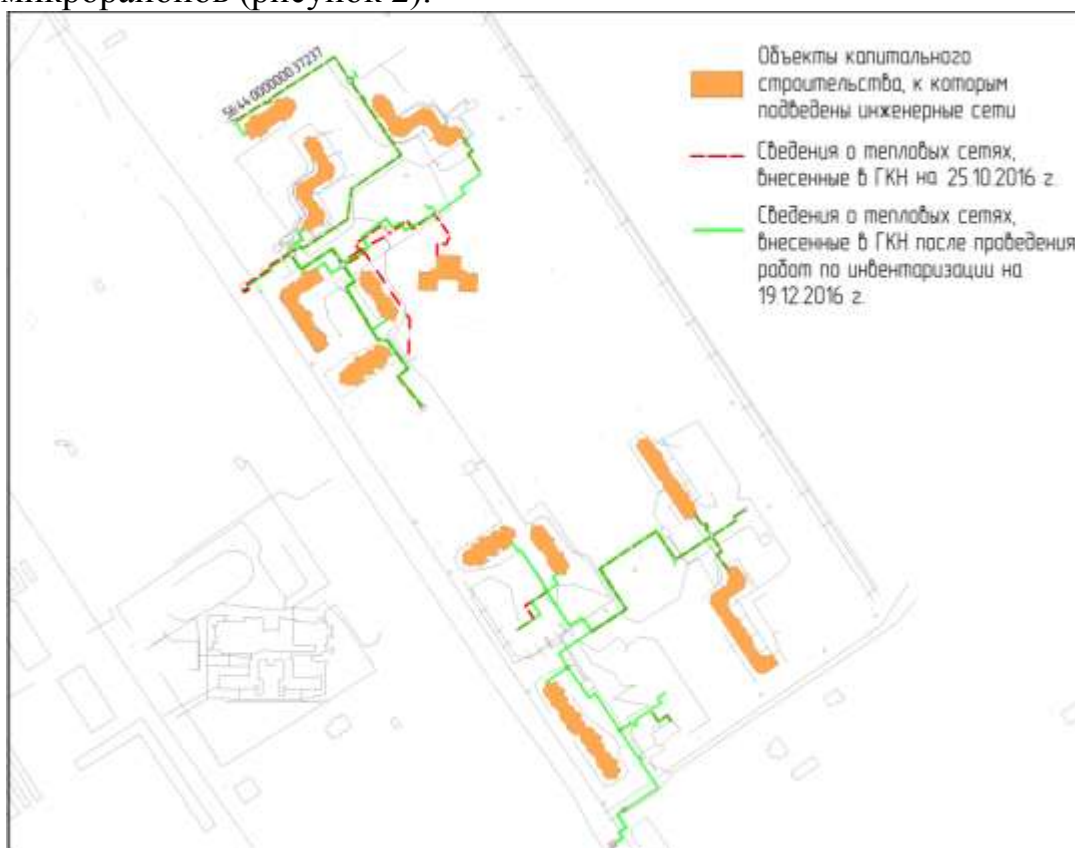


Рисунок 2 – Сведения, внесенные в ГКН о тепловых сетях в микрорайоне №19 на 19.12.2016 г. (после проведения работ по инвентаризации)

После проведения работ по технической инвентаризации инженерных сетей в 17 и 19 микрорайонах северо-восточного жилого района г. Оренбурга можно отметить улучшение состояния сведений о коммуникациях в ГКН. проблемы

раздробленности были устранены, в настоящее время проводятся работы по регистрации прав на данные сооружения.

Список литературы:

1. Кузнецов, О.Ф. Инженерная геодезия: учебное пособие/ О.Ф. Кузнецов – Оренбург: ИПК ГОУ ОГУ – 2009 – С. 258;

2. Норкин, С.П., Кузнецов, О.Ф., Чернов, А.И., Дьяченко, Е.Ф. Способы, уменьшающие трудоемкость исполнительной съемки// Вестник ОГУ.– 2004. – Вып. № 5. – С. 147-149;

3. Закон Оренбургской области от 23 декабря 2013 года N 2072/583-V-03 О внесении изменения в Закон Оренбургской области "О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области";

4. Письмо Департамента градостроительства и земельных отношений главному инженеру ОАО «Управление капитального строительства» В.И.Дорошину от 18.08.2016 № 1-24/4611.