

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА (ИНВЕНТАРИЗАЦИИ) ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ ЕГО КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ

Удовенко И.Н., Маликова А.С.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

В строительной практике различают здания и сооружения. Сооружениями принято называть все, что искусственно возведено человеком. Зданием называют наземное сооружение имеющее внутреннее пространство, предназначенное или приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности. К зданиям относят жилые дома, производственные корпуса, театры, вокзалы и т.п. [1].

Особое значение имеют здания, которые относятся к объектам индивидуального жилищного строительства. Такие здания имеют свои правила технического учета и инвентаризации. Для таких зданий существуют особые методы подготовки технической документации необходимой для кадастрового учета таких зданий, подготовленной в том числе с использованием разрешения на строительство такого объекта недвижимости.

В письме Минэкономразвития России [2] отмечаются особенности подготовки технического плана здания (объекта индивидуального жилищного строительства) и использования сторонней документации (кроме сведений натурного обследования здания) при подготовке такого здания.

Сразу хочется отметить, что не всем понятно место натурного обследования в процессе подготовки технических планов зданий. Казалось бы, что можно использовать стороннюю документацию, такую, как ранее изготовленный предприятием по технической инвентаризации технический паспорт (о возможности его использования будет сказано далее), проектную документацию или документацию о вводе здания в эксплуатацию. Но, во первых в связи с повышением роли и ответственности кадастровых инженеров при подготовке кадастровых документов и выполнении кадастровых работ, а во вторых с повышением требований к достоверности представляемых для кадастрового учета сведений натурное обследование становится необходимостью, а не возможностью со стороны кадастрового инженера. Перечень базовых конструктивных элементов объекта индивидуального жилищного строительства устанавливается при обследовании [3]. Натурное обследование позволяет не только получить сведения о узловых и поворотных точках обхват недвижимости и их координатах, но и отмечает обнаруженные факты и события, такие как этажность, спеть готовности и иные дополнительные сведения, которые могут быть отражены в разделе Заключение кадастрового инженера. Проводя техническое обследование самостоятельно, исполнитель (кадастровый инженер или помощник кадастрового инженера) отвечает за достоверность его результатов, за инженерное содержание технического плана и аргументированность выводов Заключения кадастрового инженера.

Итак, проведение натурного обследования объекта недвижимости осуществляется с целью проверки соответствия фактических параметров объекта недвижимости, параметрам, указанным в используемых для подготовки технического плана документах. В соответствии с требованиями Закона о кадастре площадь, определенная с учетом установленных Законом о кадастре требований, является уникальной характеристикой объекта недвижимости. Одной из дополнительных характеристик сооружения является протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки. Таким образом, при подготовке технического плана здания или сооружения мы получим различный набор сведений для здания индивидуального жилищного строительства или для иного сооружения. То есть состав включаемых в технический план разделов будет различным.

При выполнении кадастровых процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет, учетом изменений объекта недвижимости, может быть принято решение: 1) о приостановлении осуществления кадастрового учета; 2) об отказе в осуществлении кадастрового учета [4].

Росреестр постоянно проводит работу по систематизации ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами, в том числе при подготовке технических планов [5].

В частности, отмечаются следующие ошибки, допущенные при подготовке технического плана:

- разделы "Характеристики сооружения", "Характеристики здания", "Характеристики помещения", "Характеристики объекта незавершенного строительства" заполнены не в соответствии с документами, на основании которых подготовлен технический план;

- в представленном техническом плане отсутствуют документы, предусмотренные законодательством;

- разделы графической части технического плана оформлены с нарушениями требований законодательства;

- в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде (не в соответствии с ФИАС), неверно присвоена нумерация помещений;

- раздел "Исходные данные" подготовлен с нарушениями требований законодательства;

- отображение контура объекта капитального строительства не соответствует установленным требованиям.

Как видим, у органа кадастрового учета имеются сведения и возможности проверить, например, контур объекта, то есть сведения, которые можно получить только путем натурного исследования, или кадастровый инженер, не используя имеющуюся в распоряжении органа кадастрового учета документацию, подготовил технический план на кадастровый учет, а надо было подготовить на учет изменений имеющихся кадастровых сведений.

И, чтобы поставить точку в исследовании природы отнесения объекта к виду застройки, обратимся к существующим регламентам, например, Закону «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [6].

Закон устанавливает, что:

- здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

- сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Требованиями к техническому плану здания, сооружения [7] предусмотрено, что контур здания, сооружения может представлять собой совокупность отдельных обособленных контуров.

Итак, отметим особенности, предъявляемые к документации, необходимой для подготовки технического плана с 01.01.2017 года:

- подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства, т.е. отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

- получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта ИЖС;

- до 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта объекта;

- сведения о здании - объекте ИЖС указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации;

- сведения в технический план здания (объекта ИЖС) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 1 января 2013 года;

- упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты ИЖС (так называемая "дачная амнистия") заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов;

- на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;

- на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта ИЖС, либо жилого строения;

- получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется.

Здесь же можно упомянуть об особенностях подготовки и использования документов для учета сооружений [8].

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения, разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта сооружения. Копии указанных документов включаются в состав Приложения. Если их нет, заполняется декларация и прикладываются справки об отсутствии документов, перечисленных выше. Также должны быть правоустанавливающие/правоутверждающие документы, выписки из реестра, постановления, и т.д., если объект бесхозный, делается по декларации, в графе правоустанавливающие/правоутверждающие документы указывается: «объект является бесхозным».

Если есть кадастровый номер сооружения, то это будет не постановка, а учет изменений. При этом большинство сооружений оформляется без земельных участков, если они возведены до введения в действие закона кадастре [9]. Если это новое, вновь возведенное, сооружение, то обязательно наличие разрешения на ввод.

То, что касается учета бесхозных объектов, то следует отметить, что с недавнего времени учет таких объектов упростился [10].

Если объект объявлен бесхозным, то он переходит в собственность города или муниципалитетов. До недавних пор при постановке таких объектов на кадастровый учет требовалось, чтобы в комплекте документов обязательно была разрешительная документация или документ, который подтверждал бы ее утерю. Теперь же, согласно разъяснению Минэкономразвития РФ, поставить на кадастровый учет бесхозные объекты можно имея в наличии только технический план. Он должен быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной органами местного самоуправления. При этом необходимо обосновать, что представленная к государственному кадастровому учету недвижимость является бесхозной. В декларации указываются реквизиты правоустанавливающих документов, подтверждающих отсутствие собственника объекта недвижимого имущества - справки из всех реестров собственности об отсутствии зарегистрированных прав или решение суда о признании объекта бесхозным. Кроме того, понадобится приложить и их копии. Информация о том, что объект является бесхозным отражается в разделе Заключение кадастрового инженера.

Для более полного понимания необходимости оформления и получения разрешения на строительство объектов индивидуального жилищного строительства обратимся к разъяснению Минстрой России [11].

Разъясняется, что объектами индивидуального жилищного строительства являются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления непосредственно либо через МФЦ (многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг).

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, а также схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

То, что касается непосредственно технического учета, то здесь пока нет единых требований. Можно обратиться к проекту закона об основах технического учета [12]. Проектом закона предлагается установить общие правовые и организационные основы технического учета объектов капитального строительства. Проектом закона вводятся такие понятия, как "государственный технический учет", "техническая инвентаризация", "техническая паспортизация", "архивный фонд системы государственно-технического учета", описываются основные функции организаций технической инвентаризации. Уделено внимание полномочиям органов государственной власти разных уровней в области технического учета объектов капитального строительства, правам и обязанностям организаций технической инвентаризации, а также их ответственности, раскрываются основные этапы проведения государственного технического учета и технической инвентаризации. Проект предполагает создание базы данных технических сведений на объекты учета, состоящей из инвентарных дел, которые содержат сведения о каждом объекте капитального строительства, прошедшем государственный технический учет и техническую инвентаризацию.

И, в завершении, обратимся к чисто техническим требованиям, предъявляемым к сведениям, вносимым в государственный кадастр недвижимости при осуществлении пространственного описания объектов недвижимости [13].

К ним отнесены:

- координаты точек пересечения проекций конструктивных элементов различной высоты (глубины) с контуром здания, строения, объекта незавершенного строительства; контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с другими зданиями, строениями, объектами незавершенного строительства;

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

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

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

Как видим, особенности учета и подготовки документов, необходимых для осуществления технического и кадастрового учета объекта индивидуального жилищного строительства для исполнителя кадастровых работ заключаются в многообразии отношений и разнообразии используемых документов. При этом нужно правильно определить - какие документы требуется использовать и включить в технический план, а какие в соответствии с установленными требованиями не допускается истребовать у заказчика кадастровых работ.

Общим остается одно требование - необходимость самостоятельного обследования здания и актуализация своих знаний с учетом постоянно устанавливаемых новых требований.

Список литературы

1. Буга П.Г. Гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания/ П. Г. Буга. – Москва: Высшая школа, 1987. – 350 с.

2. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.09.2016 N Д23и-4285 "Относительно государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. 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 / И. Н. Удовенко. - Оренбург: ГОУ ОГУ, 2009, - 26 с.

4. Удовенко И.Н. Подготовка документов содержащих необходимые для осуществления кадастрового учёта сведения о земельном участке или земельных участках: методические указания по выполнению курсовой работы/ И.Н. Удовенко; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург: ОГУ, 2013. – 72 с.

5. Письмо Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 25.11.2016 N 12-1358-АШ "О типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. *Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" - [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

7. *Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

8. *Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2011 N 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

9. *Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" - [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

10. *Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.10.2013 N Д23и-3024 "О порядке государственного кадастрового учета бесхозяйных объектов недвижимости, а также о порядке заполнения декларации об объекте недвижимости в отношении бесхозяйных объектов" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

11. *Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.09.2016 N 29543-ВЦ/03 "О необходимости получения разрешения на строительство объектов индивидуального жилищного строительства" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

12. *Проект Федерального закона N 943920-6 "Об основах технического учета объектов капитального строительства" – [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

13. *Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2015 N 555 "О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. N 42"– [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*