

ДОКЛАД

«Кадастр объектов недвижимости и управление территориями»

Тема:

Анализ источников сведений об ОКС, включаемых в ГКН.

План:

1. Общие положения закона о кадастре.
2. Анализ источников сведений о зданиях, включаемых в ГКН:
 - 2.1. Первичное формирование сведений ГКН:
 - 2.1.1. Данные технического учета.
 - 2.1.2. Данные ЕГРП
 - 2.2. Технические планы и источники их формирования
 - 2.2.1. Проектная документация
 - 2.2.2. Декларация
 - 2.2.3. Технический паспорт
3. Инвентаризация как источник достоверной информации для формирования технического паспорта и технического плана.
4. Заключительные положения, выводы.

1. Первичное наполнение ГКН сведениями об ОКС

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года осуществлен переход к ведению государственного кадастрового учета в отношении объектов капитального строительства.

Во исполнение приказа Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 1 первичное наполнение ГКН сведениями о ранее учтенных ОКС произведено из следующих источников:

- технические паспорта объектов технического учета, хранящиеся в архивах организаций технической инвентаризации;
- документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Так ГУП МосгорБТИ в установленном порядке переданы в филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве и МО технические паспорта:

зданий:	более 117 тыс. объектов
помещений:	около 5 млн. объектов
коммунальных квартир:	более 172 тыс. объектов
сооружений:	около 1 тыс. объектов

Все графические сведения о помещениях переданы в векторном виде, а сведения о зданиях содержат координаты характерных точек контура зданий, позволивших отображать местоположение здания на земельном участке, также имеющем сведения о координатах границ земельного участка.

Следует отметить, что переданная информация технического учета для ГКН в данном случае является базовой как по количеству переданных технических паспортов, так и по составу сведений в отношении каждого конкретного объекта. Данные ЕГРП об объекте значительно уже по составу (нет графики) и вторичны, поскольку сами сформированы на основе данных технического учета.

Для постановки объекта капитального строительства на кадастровый учет (или внесения изменений в сведения ГКН) должны быть проведены кадастровые работы, результатом которых является технический план объекта.

Технический план объекта содержит определенные сведения ГКН, а также сведения, необходимые для постановки такого объекта на учет, либо сведения о части (частях) такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в ГКН сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Технический план составляется на основании данных, переносимых из предоставляемых заказчиком кадастровых работ документов – источников сведений об объекте.

В соответствии с пунктом 8 статьи 41 закона «О государственном кадастре недвижимости» таким источником может быть один из следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию,
- проектная документация,
- технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 года,

- декларация собственника.

2. Анализ источников сведений об ОКС

2.1. Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и проектная документация

Постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» утверждена форма **разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**.

Постановлением Правительства РФ от 01.03.2013 г. N 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» установлено, что документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, является **технический план**, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

В соответствии с пунктом 8 статьи 41 закона в настоящее время сведения об объекте нового строительства в техническом плане могут быть указаны только на основании представленной заказчиком проектной документации такого объекта недвижимости (технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 года, и декларация как источники сведений для объекта нового строительства не рассматриваются).

В соответствии с пунктом 35 требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 г. №403, [Раздел](#) «Характеристики здания» технического плана **заполняется в соответствии с документами-основаниями** (технический паспорт или проектная документация), а пунктом 44 установлено, что при проведении кадастровых работ площадь здания не вычисляется. Таким образом, при изготовлении технического плана все характеристики кадастровым инженером берутся только из документов-оснований, и кадастровый инженер не вправе осуществлять описание объекта по результатам натурных измерений.

Поэтому совершенно очевидно, что данные разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по техническому плану на основе проектной документации являются декларативными. То есть, при формировании такого разрешения предполагается, что построенный объект на 100% соответствует проекту.

В действительности фактические параметры объекта в той или иной степени всегда отличаются от проектных, и, как правило, добросовестный заказчик-застройщик заинтересован в том, чтобы в ГКН были зафиксированы фактические параметры объекта.

На практике все равно осуществляется техническая инвентаризация объекта и по ее итогам формируется технический паспорт объекта, сведения которого являются достоверными, поскольку получены в результате натурного обследования путем сопоставления проектных и фактических параметров.

В силу своего состава, а также метода получения информации, технический паспорт является универсальным документом, поскольку может быть использован:

- при планировании и реализации строительства и реконструкции, переустройства и перепланировок объектов,
- в процессе реализации инвестиционных контрактов (в том числе при определении доли города),

- при планировании и реализации реформы ЖКХ, в том числе городских программ по капитальному ремонту многоквартирных домов, ликвидации ветхого жилья, благоустройству территорий,
- в системе управления недвижимым имуществом, в том числе при эксплуатации основных фондов ЖКХ,
- в процессах принятия и исполнения судебных решений,
- при решении социальных вопросов, в том числе связанных с обеспечением граждан жилой площадью.
- в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- при исчислении налога на объекты недвижимости, принадлежащие физическим лицам,
- при ведении государственного статистического учета,
- при проведении спецопераций силовыми структурами.

2.2.2. Декларация

Фактические параметры объекта фиксируются нашими инвентаризаторами и предоставляются заинтересованным лицам для составления на их основе декларации, что даёт уверенность правообладателю в истинных размерах принадлежащего ему объекта.

2.2.3. Технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 года

3 Инвентаризация как источник достоверной информации для формирования технического паспорта и технического плана.

Предметом и целью технической инвентаризации является получение, учет и систематизация следующей информации об объекте недвижимости:

- **его наличии,**
- местоположении,
- количественном и качественном составе,
- параметрах и планировочных характеристиках,
- техническом состоянии (фактическом износе),
- уровне благоустройства,
- стоимости,
- принадлежности.

Следует отметить, что только техническая инвентаризация **подтверждает факт существования объекта с конкретными техническими характеристиками, зафиксированными на дату обследования.**

Информация, полученная в результате технической инвентаризации, имеет многоотраслевую сферу применения и объективно востребована федеральными и городскими структурами:

Таким образом, технический учет является одним из основных источников получения объективных сведений об объектах капитального строительства, выступающих в качестве объектов налогообложения, объектов градостроительной деятельности, объектов гражданских прав и т.д.

Многолетний опыт работы говорит о том, что наша информация **широко востребована на субъектовом и муниципальном уровнях управления**, в том числе и федеральными структурами.

Приведу лишь два характерные для Москвы примера:

1. Технический паспорт, поэтажный план с экспликацией БТИ дает цельную и полную информацию о здании, о помещениях, их расположении в пределах здания, расположении друг относительно друга, положении и размерах оконных и дверных проемов, внутренней конфигурации, составе, наличии санитарно-технического и пожарного оборудования, нумерации, площади и назначении комнат.

Именно поэтому в соответствии с ЖК РФ, нормативно-правовыми актами субъектов РФ процедуры согласования работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых зданиях основаны на данных технического учета, отраженных техническом паспорте объекта, его поэтажном плане и экспликации.

2. Рассмотрим также практику реализации инвестиционных контрактов строительства.

Перед подписанием акта реализации необходимо произвести четкое детальное (до комнат, с учетом их назначения и расположения) распределение построенных площадей между городом и инвестором. Корректное выполнение этой процедуры возможно только на основе документов БТИ, выполненных по результатам инвентаризации. Подмена этих документов данными кадастрового учета может вызвать вовлечение в оборот не существующих площадей, или, наоборот, к их потере, а также незаконной легализации самовольно возведенных площадей. Все это провоцирует конфликтные ситуации и судебные разбирательства.

План расположения помещения на этаже из кадастрового паспорта выхолощен и не информативен.

Имеющаяся практика применения кадастровых паспортов зданий и помещений показывает, что эти документы сами по себе (без документов БТИ) зачастую не дают возможности достоверно идентифицировать объект.

Являясь первоисточником, ГУП МосгорБТИ имеет некоторые преимущества при запросе сведений Государственного кадастра недвижимости и планировании последовательности выполнения кадастровых процедур на территории г. Москвы, поскольку знает какая информация, в каком виде и с какими отличительными признаками была направлена в орган кадастрового учета.

Поэтому нередки случаи, когда кадастровые инженеры, осуществляя кадастровые работы, наряду с получением сведений Государственного кадастра недвижимости обращаются в БТИ с целью получения также и технической документации об объекте

недвижимости для последующего всестороннего анализа поставленной заказчиком задачи и наиболее качественного выполнения кадастровых работ.

Мы искренне рады, что, несмотря на изменение действующего законодательства, переход функции по учету объектов капитального строительства к органу кадастрового учета, результаты деятельности инвентаризаторов являются хорошим подспорьем кадастровому инженеру.

4. Заключительные положения, выводы.

ГУП МосгорБТИ проводит техническую инвентаризацию объектов капитального строительства на территории города Москвы в течение 86 лет.

За это время наша организация накопила большой объём информации об объектах капитального строительства и значительный опыт в данной сфере.

**Цибульская Н.В.,
начальник отдела
обеспечения регистрации и
кадастровых работ ГУП МосгорБТИ**