Объекты учета. Единицы учета. Проблемы связанные с переходом от технического учета ОКСов к кадастровому учету.

Общегосударственные виды учета:

- бухгалтерский;
- налоговый;
- статистический (жилищный фонд);
- технический;
- кадастровый.

Ведомственные учеты:

- реестр федеральной собственности;
- реестр муниципальной собственности;
- прочие реестры.

Каждый учет ведется с определенной целью, согласно которой учитываются определенные сведения об объекте недвижимости.

В каждом учете объект представлен ввиде единицы учета, которой присваивает учетный номер (это инвентарный номер бухгалтерского учета; инвентарные номера технического учета; кадастровые номера).

Так или иначе объект недвижимости присутствует в каждом из перечисленных учетов. Отсюда следует, что единица учета должна быть одинакова и универсальна для всех видов учета.

Само понятие Государственный учет относительна объекта недвижимости появилось сравнительно недавно с принятием Постановления Правительства РФ «О Государственном учете жилищного фонда» в 1997 г. № 1301. Это постановление действует и в настоящее время. И в трактовке этого постановления государственный учет состоял из бухгалтерского, налогового, статистического, технического учета.

Технический учет в первую очередь составляет основу для ведения первых трех видов государственного учета. Сведения технического учета жилищного фонда также использовались управляющими организациями для управления недвижимости в период эксплуатации зданий и сооружений. С 1998 г. с введением в действие ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» все объекты подлежащие государственной регестрации, должны были стоять на техническом учете. С небольшим опозданием в 2000 г. этот учет был закреплен за органами БТИ Постановление Правительства РФ №921 «О государственном учете объектов капитального строительства». На сегодняшний день с переходом на кадастровый учет объектов капитального строительства данное постановление отменено.

Выбор единицы учета в техническом учете был ориентирован на все виды учета, технология сбора сведений и подъсчета показателей была отработана таким образом. что из технического паспорта можно было получить любую необходимую характеристику по объекту для всех видов государственного учета.

Кадастровый учет являясь одним из видов государственного учета к сожалению не является универсальным он ориентирован только на цели регистрации правовых сделок.

Более того в кадастровом учете единицей учета стала единица права.

Какие проблемы в связи с этим обозначились за период с 01.01.2013 г:

1. Отсутствие в кадастровом учете, как единицы учета – сложной вещи, представляющей из себя камбинацию зданий и сооружений, либо зданий основного и вспомогательного назначения т.е. технологического либо функционального комплекса. Как следствие, отсутствие возможности описания таких объектов для целей регистрации права.
2. Отсутствует технология выполнения работ по внесению изменений в ранее учтенные объекты связанные с объединением и разделом объектов, если это связано не с реконструкцией, а с изменением форм управления.(смена балансосодержателей на отдельные объекты входящие в комплексы)
3. Формирование объета капитального строительства на различных этапах его создания имеет различные задачи и опирается на свои нормативные документы.

Рассмотрим эти три основных этапа:

1 этап. Создание объекта (ОКСа) - это стадия проектирования и строительства. На этом этапе создается проектная документация. Основной свод правил для создания этих докуметов это Градостроительный кодекс, Жилищный кодекс, а также СНиПы и Технические регламенты. Подсчет показателей для целей проетирования и строительства принимается из этих докуметов.

Формирование объекта в проекте зависит от назначения (функции) объекта. Если это сложный объект состоящий из зданий и сооружений, то в проекте он разбивается на части имеющие свой набор параметров и характеристик необходимых для строительства.

2 этап. Это получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после завершения строительства.

Согласно статье 55 Градостроительный Кодекс РФ необходимыми документами для получения разрешения, которые в дальнейшем влияют на формирование единицы кадастрового учета и на показателей по нему являются:

- технический план;
- документ подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Существует термин «исполнительная документация» относительно ОКСов это документы выполненные на окончательной стадии строительства по обмерочным чертежам. для сверки тестоположения и параметров здания и сооружения с проектными данными.

По большинству объектов капитального строительства получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта согласно Градостроительный Кодекс РФ обязательно.

Разрешение на ввод в эксплуатацию является обязательным документом при регистрации прав на объект и документом основанием для внесения сведений в Технический план.

Цель выполнения Технического плана для представления на коммиссию для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию одна, для постановки на кадастровый учет и регистрации другая. В первом случае техплан выполняет функции исполнительной документации и должен выполняться в объеме позволяющем проверить правильность фактического выполнения объекта сравнительно с проетом как в части местоположения так и в части соответствия параметров.

3 этап. Постановка на кадастровый учет и регистрация прав собственности. При постановке на кадастровый учет Технический план, является учетно-

технической документацией, которая должна отражать фактические узаконенные (разрешенные к эксплуатации) параметры и показатели объекта, сформированного в учетную единицу.

Какие вопросы связанные с фоормированием объекта учета (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) законодательно не урегулированы.

1. Для комплексных объектов капитального строительства. Характерно выполнения единого проекта и единовременная сдача объекта в эксплуатацию. Отсутствие единицы кадастрового учета-комплекса зданий и сооружений, и как следствие формы техплана, ведет к необходимости выполнения технических планов на отдельные составляющие комплексы (здания. сооружения). При этом сам документ разрешение на ввод в эксплуатацию может быть составлен на комплекс.
2. Вторая проблема заключается в том, что такие объекты могут после сдачи в эксплуатацию регистрирования, как за одним собственником, так и за несколькими. А в кадастровом учете единица учета, это и единица права.

На сегодняшний день позиция Министерство экономического развитияи и ФГКП: таково один проект, одно разрешение на ввод, один объект учета. Необходимо отразить в требованиях к выполнению технических планов зданий и сооружений возможность использовать в качестве документа основания разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса зданий и сооружений.

3. Согласовать требования к заполнению формы разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса, с тем чтобы в ней присутствовали сведения необходимые для кадастрового учета составляющих комплекса.

Применительно к многоквартирному дому, должны быть в разрешении на ввод, сведения по площадям каждой квартиры, на момент сдачи в эксплуатацию.