

ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Грунина М.О.¹, Акимова М.С.¹

¹ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), e-mail: zigk@pguas.ru

В соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О государственном кадастре недвижимости» для включения в государственный кадастр недвижимости сведений об иных объектах недвижимости, в частности зданиях, сооружениях, помещениях и объектах незавершенного строительства необходимо подготовить совершенно новый документ – технический план. Показаны различия между техническим планом и техническим паспортом объектов недвижимости. В статье были выявлены проблемы, которые возникают при формировании технических планов на различные объекты недвижимости, а также разработаны предложения по совершенствованию технологии выполнения кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства и помещений, по уменьшению временных, трудовых и денежных затрат. Статья затрагивает практические вопросы необходимости совершенствования подготовки документов, необходимых для государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Ключевые слова: технический план, технический паспорт, объект недвижимости, государственный кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет, кадастровый инженер.

FEATURES OF PREPARATION OF DOCUMENTS FOR PRODUCTION ON STATE CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE OBJECTS

Grunina M.O.¹, Akimova M.S.¹

¹The Penza State University of Architecture and Construction. Penza, Russia (440028, Penza, Titovastreet,28), e-mail: zigk@pguas.ru

In accordance with Federal law No. 221-FZ dated 24.07.2007, "On state cadastre of real estate" for inclusion in the state real estate cadastre information about other real estate objects, including buildings, structures, premises and objects of unfinished construction it is necessary to prepare a completely new document - technical plan. Shows the differences between the technical plan and the technical passport of the property. The article identified the problems that arise in the formation of technical plans for various real estate, and developed proposals to improve the technology inventory works in respect of capital construction and facilities, to reduce time, labor and money. The article addresses the practical issues of improving the preparation of documents required for state cadastral registration of real estate objects.

Keywords: technical plan the technical passport of the property, the state real estate cadastre, state cadastral registration, cadastral engineer.

Обязательным документом для осуществления государственного учета здания, сооружения, помещения и объекта незавершенного строительства является технический план [1].

Технический план понадобится в случае:

- постановки на кадастровый учет объекта недвижимости;
- постановки на кадастровый учет части объекта недвижимости;
- учета изменения объекта недвижимости.

Работы по созданию технического плана имеет право производить только кадастровый инженер, имеющий аттестацию на право заниматься этим видом деятельности. Вместе со своей подписью кадастровый инженер ставит печать, на которой содержится имя и фамилия

данного лица. Ставя печать и свою подпись, инженер несёт полную ответственность за правильность оформления документа, его техническое и законодательное содержание.

Материал и методы исследования.

Технический план - это документ, в котором (в зависимости от того, для каких целей он изготовлен):

- воспроизведены определенные сведения, которые будут внесены в государственный кадастр недвижимости;
- указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости;
- содержится информация о части или частях такого объекта недвижимости либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Технические планы делаются на объекты недвижимости, а именно:

- многоквартирный дом, частный дом/здание;
- гараж (ГСК), погреб, садовый дом и т.п.;
- сооружение (газопроводы, линии электропередач, дороги и др.);
- квартиру после перепланировки, на квартиру/помещение в новостройке, на часть жилого дома;
- объект незавершенного строительства.

В документе указаны и такие данные, как выписка на участок, документы устанавливающие право собственности, разрешение на ввод в эксплуатацию самого жилого строения. Технический паспорт в этом случае является одним из документов на основании чего будет делаться технический план.

Вместе с печатной версией формируется и электронная версия плана, чтобы объект можно было поставить на кадастровый учет. Постановка на кадастровый учет может осуществляться через Официальный сайт «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр», но для этого нужно заверить электронные образы документов электронно-цифровой подписью, которая выдается кадастровому инженеру.

Технический план часто путают с техническим паспортом. Некоторые считают, что технический план приходит на смену техническому паспорту и что последний документ сейчас не нужен.

Положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации с 1 января 2013 г. не применяются. Вместе с тем, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено проведение государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации,

осуществляемого в порядке, установленном Госстроем (пункт 52.15 Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству). [3]

Госстроем порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен и в настоящее время продолжает действовать Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, Центры, бюро. [2]

Таким образом, до установления порядка осуществления государственного учета жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу Постановления №1301, специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации для целей учета жилищного фонда вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.

В чем же различия между техническим планом и техническим паспортом?

Самое существенное отличие заключается в том, что технический паспорт объекта недвижимости, по сути своей, содержит результат государственного технического учета объекта недвижимости, а технический план является документом, необходимым для государственного кадастрового учета.

Технический паспорт содержит информацию, избыточную с точки зрения обеспечения государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, но необходимую, например, для государственного учета жилищного фонда и иных целей. [6, с.46-48]

Технический план изготавливается в отношении всех видов объектов капитального строительства и помещений. Форма технического паспорта предусмотрена была ранее действовавшим законодательством только в отношении зданий и сооружений. Помещения объектами государственного технического учета не являлись.

Технические планы различных видов объектов капитального строительства и помещений имеют достаточно высокую степень унификации, в то время как технические паспорта практически не имеют никакой унификации ни по форме, ни по содержанию.

В связи с тем, что собственники недвижимого имущества недостаточно информированы о целях подготовки технических планов, многие организации наряду с ними требуют наличие технического паспорта, а во многих случаях только технического паспорта.

Так, технический паспорт может понадобиться:

- При расчете налога на имущество. В налоговые органы представляются сведения об инвентаризационной стоимости объектов капитального строительства, которая указывается в техническом паспорте. Сейчас имеются предпосылки для введения налога на недвижимость, налогооблагаемой базой которого будет являться кадастровая стоимость объекта недвижимости.
- При получении кредитов, субсидий - наличие технического паспорта в данной ситуации подтвердит имеющиеся в собственности объекты недвижимости, но если его нет, то можно воспользоваться кадастровым паспортом.
- При оформлении наследства - с целью расчета государственной пошлины для оформления наследства нужна инвентаризационная стоимость объекта капитального строительства, которая указывается в техническом паспорте. Также следует отметить, что в справке для вступления в наследство указываются все технические характеристики объекта недвижимости - общая и жилая площадь помещения, процент физического износа, фактический состав и наличие строений и др., которые также содержатся в техническом паспорте. В данной ситуации кадастровый паспорт так же может заменить технический план при его отсутствии.
- При оформлении договора приватизации - только с помощью технического паспорта можно оформить договор приватизации муниципального жилья, который является основанием для выдачи свидетельства о государственной регистрации права;
- При определении рыночной стоимости объекта недвижимости - зачастую у правообладателя возникает необходимость в проведении рыночной оценки объекта недвижимости, например, при ипотеке. Из технического паспорта оценщик может получить практически всю необходимую ему информацию. Технический паспорт не основной документ нужный для рыночной оценки, но если у собственника есть технический паспорт, то ему не понадобится искать другую документацию.
- При оформлении и подведении к дому инженерных коммуникаций. Для того что бы в доме появилась вода, газ или городская канализация в управляющих компаниях вместе с техническими условиями и рядом других документов потребуют проектную документацию, а вот как раз для нее и понадобится технический паспорт.

Действующим законодательством в области кадастрового учета и кадастровой деятельности не предусмотрено для целей подготовки технического плана здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства и дальнейшей постановки на государственный кадастровый учет обязанности осуществлять техническую инвентаризацию, технический учет и изготавливать технический паспорт объектов капитального строительства, а, следовательно, отсутствует необходимость правообладателям таких объектов недвижимости нести материальные и временные издержки по подготовке технических паспортов.

Документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре. [4]

Представление иных документов, в том числе технических паспортов объектов капитального строительства, Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрено.

Таблица 1

Трудозатраты при изготовлении технического паспорта/технического плана на здание

	Технический план	Технический паспорт
Выезд геодезиста на местность	5-8 часов	-
Выезд на замер (осмотр)	-	2-4 часа
Составление текстовой части	3 часа	4 часа
Составление графической части	5 часов	5 часов
Расчет инвентаризационной стоимости и процент износа	-	2 часа
Человек на 1 документ	2 (3)	1 (2)
Заказ дополнительных сведений	Пункты опорно-межевой сети (ОМС), кадастровые выписки и кадастровые планы территории	-
Срок изготовления	7 дней	10 дней
Стоимость работы	10000 р/шт	2000 р/шт

Такая разница в стоимости разработки данных документов обусловлена следующим. В техническом плане объект прикрепляется к земельному участку и таким образом определяет точные координаты местоположения объекта недвижимости, что выполняет геодезист. В техническом паспорте тоже есть координаты характерных точек, но из-за недоработок прошлых лет не везде есть координаты поворотных точек, хотя наличие координат было необходимым пунктом в данном документе.

Наличие координат поворотных точек решает многие проблемы, которые возникают в ходе определения точных границ объектов недвижимости. После постановки на государственный учет будет возможным без суда и разбирательств решить множество споров между собственниками. Это сокращает множество затрат, а именно временных и денежных.

Проанализировав данную таблицу можно прийти к выводу, что технический план делается с большими трудозатратами, а именно денежными и временными, но в нем содержатся координаты. Также для технического плана требуется дополнительная информация необходимая в работе из кадастровой палаты, которая так же требует дополнительной оплаты и времени на ее выдачу.

Кадастровая деятельность даёт возможность централизованной обработки в ведение единого реестра объекты недвижимости, что позволяет выявить множество ошибок в реальном местоположении объектов. Из-за несовершенства технологий прошлых лет было множество разных баз, у каждой организации собственный архив, поэтому на данном этапе

на один объект может быть несколько технических паспортов различных по содержанию, а это лишние денежные затраты и ошибки в нынешнем государственном кадастре.

Сроки на изготовления технического плана и технического паспорта можно сократить в половину, но тогда стоимость работы увеличится. Технический план будет стоить 12000 р., а технический паспорт 3000 р.

Технический план содержит достаточно информации для кадастрового учета и в скором времени должен в себе объединять в себе все три реестра, которые предшествовали нынешнему реестру: реестр прав собственности, реестр земельных участков и реестр жилых объектов капитального строительства.

Для совершенствования кадастрового учета объектов недвижимости, необходимо внести следующие изменения:

1. Установить порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, что должно привести к отмене подготовки технических паспортов.

2. Дополнить технический план, тем самым дополнив необходимой информацией государственный кадастр недвижимости, потому что технический план в полной мере сможет заменить технический паспорт только в том случае, если будет сделан на основании проектной документации. Не у всех существующих объектах есть проектная документация, в связи с чем может возникнуть необходимость в технической информации об объекте недвижимости, собственнику придется заказывать проектную документацию, что повлечет дополнительные затраты.

Авторы считают, что технический план следует дополнить следующей информацией:

Для технического плана здания:

1. Этажность здания и состояние коммуникаций - эта информация необходима для определения рыночной и кадастровой стоимости на знание, следовательно, для налогообложения.

2. Толщина стен и перегородок здания, поэтажный план – данная информация нужна для подвода инженерных коммуникаций и строительства.

Для технического плана помещения:

1. Этажность здания, в котором находится помещение и состояние коммуникаций - эта информация необходима для определения рыночной и кадастровой стоимости на знание, следовательно, для налогообложения.

Толщина стен и перегородок помещения, поэтажный план – данная информация нужна для подвода инженерных коммуникаций и строительства. Толщину стен здания и помещений, необходимо знать для того чтобы при перепланировке определять какая из стен

является перегородкой, а какая несущая. Несущую стену нельзя реконструировать в целях безопасности, так как изменение несущей стены может привести к аварийной ситуации.

Для технического плана сооружения:

1. Чертеж с подробным расположением объекта, на котором указаны рядом стоящие объекты недвижимости, подписаны улицы и номера домов.

В техническом плане сооружения есть свои недоработки, которые создают трудности для постановки на кадастровый учет подземных сооружений. Нет четкой инструкции как правильно ставить на кадастровый учет подземные коммуникации. Невозможно точно определить характерные точки данного вида объектов и в итоге невозможно точно узнать по каким земельным участкам будет проходить сооружение. Возникают разногласия нужно ли вносить приблизительно измеренные координаты или нет, вследствие этого нужно ли прописывать земельные участки для дальнейшего кадастрового учета или нет. Так как таких объектов очень много и на данном этапе развития идет очень большая работа по постановке на кадастровый учет данных объектов недвижимости нужно решать данную проблему в кратчайшие сроки.

Для технического плана объекта незавершенного строительства:

1. Этажность объекта (если здание) и состояние коммуникаций (если подведены) - эта информация необходима для определения рыночной и кадастровой стоимости на объект, следовательно, для налогообложения.

2. поэтажный план – данная информация нужна для подвода инженерных коммуникаций и строительства.

В техническом плане прописан процент готовности объекта и указаны координаты характерных точек и при каждой сделке с ним, если были произведены изменения, нужно будет делать учет изменений, а это лишние денежные и трудовые затраты, так как учет изменения также нужно отправлять на учет в кадастровую палату.

3. Правовой ликбез для собственников объектов недвижимости в области земельно-имущественных отношений, а в частности о целях и возможности применения технического плана.

Заключение

Сегодня государственный кадастр недвижимости находится на стадии развития, а именно выходят новые постановления и редактируются уже имеющиеся федеральные законы, поставлено много целей на ближайшее будущее, например, одна из которых: разработка плана мероприятий «дорожная карта» «Оптимизация процедур регистрации собственности», который будет являться стратегией развития Росреестра до 2018 года. Меры, предусмотренные проектом, позволят существенно повысить достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости, и к 2018 году, впервые в новой истории России, создать единый государственный

информационный ресурс объектов недвижимости (в том числе, земельных участков). Данная задача была поставлена Президентом РФ В.В. Путиным в ходе заседания президиума Государственного совета «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах гражданских и юридических лиц», состоявшегося 09.10.2012 г.

В настоящее время уже произошли изменения в формировании технического плана, так декларация перестаёт быть документом основанием для технического плана, основным становится проектная документация, что бы технический план был более содержательным и полезным. [5]

Список литературы

1. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. N 670 г. "О Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству".
4. Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».
5. Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2014 N 121 "О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. N 42".
6. Хаметов Т.И. Место и роль технического учета (инвентаризации) объектов капитального строительства в формировании кадастра недвижимости./Т.И.Хаметов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2007.- №3. – с.46-48.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», ПГУАС, г.Пенза.

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия», ПГУАС, г. Пенза.