

## **КАДАСТР И ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

УДК 332.1.3:338.24.01:351.71

### **ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД**

<sup>1</sup> Басова И.А., <sup>2</sup> Иванова Е.Ю.

<sup>1</sup> Тульский государственный университет, <sup>2</sup> Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Тульской области», г. Тула, Россия

*Обсуждаются возможности и перспективы создания единой системы кадастрового учета, включающей кадастровый учет объектов капитального строительства, и необходимости ее системного изучения, как с теоретической, так и с практической точки зрения.*

С 2012 год стал годом значительных перемен в области государственного учета объектов недвижимости. Коренным образом изменился механизм учета – из ряда организаций, обеспечивающих учет таких объектов, исключаются организации технической инвентаризации, а выполнение технологических процедур приближается к кадастровому учету земельных участков.

До начала ведения государственного учета в части зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства подведомственным органом кадастрового учета государственными бюджетными учреждениями было запланировано осуществление аккумуляции всех сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в архиве органа кадастрового учета. Источниками сведений о данных объектах являлись документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства, технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, хранящиеся в архивах организаций технической инвентаризации.

Одновременно с процессом изменений правил учета проводилась работа по массовой кадастровой оценке объектов капитального строительства. Доля территории Российской Федерации, на которой проведена массовая оценка объектов капитального строительства, является одним из важнейших показателей эффективности реализации подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)" федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недви-

жимости (2002 - 2008 годы)". В 2011-12 годах году была проведена оценка на территории 41 субъекта РФ, в которых осуществлялось ведение единого государственного реестра объектов капитального строительства.

О необходимости объединения кадастрового и технического учета не раз высказывались ведущие ученые и специалисты в области экономики, землеустройства, кадастров и управления.

Например, профессор Варламов А.А. выделил ряд проблем раздельного функционирования систем кадастрового и технического учета объектов недвижимости:

- одновременное существование двух параллельных информационных систем, осуществляющих практически одни и те же функции в отношении объектов недвижимости, что приводило к спорным ситуациям и ошибкам в местоположении;

- не были разграничены финансовые составляющие коммерческой и государственной деятельности при проведении работ по учету объектов недвижимости, что позволяло правообладателям могут уклоняться от их постановки на учет.

- в связи с заявительным принципом ведения кадастра недвижимости гражданско-правовые отношения по измерению объекта для целей его учета не являлись обязательными для субъектов. Фактически коммерческие организации, осуществляющие измерения земельных участков и технический учет зданий и сооружений, являлись приложением государственных органов по учету и регистрации, действовали в их интересах, но не были связаны с ними никакими публичными или частными отношениями и системой взаимной ответственности;

- недооценка возможностей использования кадастровой информации, которая может использоваться всеми лицами и для любых целей во всех отраслях деятельности (инвестиции, залог, зонирование, землеустройство и т.д.);

- сложность использования баз данных информационных систем для целей государственного и муниципального управления (за исключением сведений о налогооблагаемой базе) в силу их неполноты и рассредоточенности в различных ведомствах. В результате была утрачена единая база технического учета, что привело к отсутствию полной и достоверной информации о зданиях и сооружениях, ранее сосредоточенной в одной организации и появлению в муниципальных управлениях самостоятельных информационных систем;

- финансирование органов по государственной регистрации прав и кадастровому учету осуществлялось за счет федерального бюджета, техническому учету - за счет муниципальных средств и коммерческой деятельности. При этом объемы финансирования не зависели от увеличения или умень-

шения объема операций по регистрации, от увеличения или уменьшения штатной численности;

- наличие большого количества федеральных и региональных нормативных актов (более 2 тыс. федеральных и 20 тыс. региональных законов в сфере земельных отношений), их определенное несоответствие гражданскому законодательству также не способствуют введению рациональных систем государственной регистрации прав и кадастрового учета. Для формирования единообразной практики необходим единственный государственный орган, формирующий политику в области государственной регистрации прав, кадастрового и технического учета объектов недвижимости. Отсутствие такого единообразия также усиливало определенную правовую запутанность земельных отношений, регистрационного и учетного процесса.

Таким образом, основные проблемы учетных систем были обусловлены их двойственностью: наличием двух систем - кадастрового и технического учета, плохо информационно и методологически связанных между собой, двойственностью правовой основы (публичной и частной) и двойственностью целей функционирования и финансирования учетных систем. Создание в Российской Федерации единой системы кадастрового учета направлено на интеграцию соответствующих информационных систем и объединение данных об объектах недвижимости, унификации процедур оказания учетно-регистрационных услуг, а также иных мероприятий организационного, технологического и правового характера.

До вступления в силу положений Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости осуществлялся государственный технический учет [2].

Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется по единой для Российской Федерации системе и представляет собой неразрывно связанную последовательность действий по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений об объектах недвижимости.

Можно выделить основные задачи технической инвентаризации и технического учета объектов капитального строительства [3]:

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль осуществления градостроительной деятельности;

- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства и их территориальном распределении;

- обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

– информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;

– сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

В процессе проведения технической инвентаризации объектов недвижимости происходит присвоение инвентарного, реестрового, кадастрового номеров и внесения сведений об объекте на определенную дату в Реестр объектов недвижимости.

Результатом технической инвентаризации является технический паспорт, в котором отражается ряд сведений об объекте недвижимости: наличие объекта в натуре, фактическое его местоположение (адрес), собственник (владелец), границы, состав, назначение, использование, технические характеристики, стоимость, состояние, инвентарный, реестровый, кадастровый номер, а также отметка о внесении сведений о данном объекте в Реестр объектов недвижимости.

Постановлением Правительства от 30.04.2009 г. № 388 установлено, что:

1. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства. Государственный технический учет объектов капитального строительства подразделяется на первичный государственный технический учет и государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства.

Первичный государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляется по результатам первичной технической инвентаризации. В этом случае объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера. Государственный технический учет в связи с изменением характеристик объекта капитального строительства осуществляется по результатам технической инвентаризации таких изменений. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

Ранее же техническая инвентаризация объектов учета подразделялась на первичную, плановую и внеплановую. Первичной технической инвентаризации подлежали все объекты учета, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. Плановая техническая инвентаризация объектов

учета проводилась в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах (не реже одного раза в пять лет). Внеплановая техническая инвентаризация объектов учета проводилась при изменении технических или качественных характеристик объекта учета, а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих государственной регистрации.

2. Отменена норма о проведении плановой технической инвентаризации объектов капитального строительства и соответственно жилых помещений не реже чем один раз в пять лет. Заинтересованные лица (органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица) должны сами определять сроки проведения технической инвентаризации жилых помещений, объектов нежилого фонда и объектов незавершенного строительства.

3. Введены различия целей и задач государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета и технической инвентаризации объектов жилищного фонда.

4. Определено, что сведения об объектах капитального строительства, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, используются при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведении государственного статистического учета, определении размера налога на имущество, внесении сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в государственный кадастр недвижимости, а также ведении реестра федерального имущества.

Однако утвержденного порядка государственного технического учета объектов капитального строительства, единого для всей территории страны, пока нет.

Специфика проведения технической инвентаризации промышленных объектов в отдельных отраслях производства регулируется специальными нормативными актами по техническому учету и технической инвентаризации [2 - 4]..

Сегодня отсутствуют технические правила, кроме требований к форме Паспорта на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). При ведении технической инвентаризации также используются различные Строительные нормы и правила (СНиП), введенные в 80-90-е года, которые с тех пор практически не претерпевали изменений.

Отсутствие должной законодательно-нормативной документации существенно усложняет процесс перехода от технического учета к кадастровому.

С 2006 года на каждый объект технического учета формируется реестровое дело [5]. В состав реестрового дела включается экземпляр технического паспорта и копии правоустанавливающих документов на объект учета. В реестровое дело по объекту учета (здание, сооружение) помещаются формы кадастрового плана земельного участка, если земельный участок учтен в ГКН. Если земельный участок не учтен в ГКН, то в реестровое дело подлежит включению план земельного участка (ситуационный план), определяющий местоположение объекта учета, изготовленный организацией технической инвентаризации (ОТИ).

В переходный период Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС) состоит из раздела, содержащего записи об объектах учета на электронных носителях, и кадастровых дел, представляющих собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых записи об объектах учета внесены в Реестровые записи [6].

При переходе к кадастровому учету был утрачен некоторые существенные характеристики объектов учета: вспомогательные литеры, описание таких конструктивных элементов как: материал и конструкция фундамента (опор, основания), сооружения, перекрытий, крыши, количество жилых комнат (для помещений), год реконструкции/капитального ремонта объекта учета, процент износа, сведения о благоустройстве (для объектов жилищного фонда), сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличие разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра, сведения об обладателях вещных прав на объект учета, сведения об ограничениях/обременениях (при их наличии).

Вместе с тем добавлены новые сведения, такие как, описание местоположения объекта учета на земельном участке, кадастровый номер, сведения о кадастровой стоимости, сведения о прекращении существования объекта учета (дата снятия с государственного учета).

Очевидно, что состав сведений ЕГРОКС при техническом и кадастровом учете в переходный период не обладает той полнотой информации, которая использовалась при ведении технического учета объектов капитального строительства.

Приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 1 определены правила передачи копий технических паспортов и их электронных образов в органы кадастрового учета [7]. Объекты недвижимости, сведения о которых внесены в ГКН на основании переданных документов, считаются ранее учтенными объектами недвижимости [1].

Вместе с тем, в процессе объединения систем учета существуют негативные тенденции, требующие своего разрешения:

1. Законодательство в области технического учета практически не развито, что существенно усложняет переход к кадастровому учету объектов капитального строительства.
  2. Отсутствует законодательно урегулированное определение "объекта капитального строительства".
  3. Отсутствует четкая классификация объектов капитального строительства.
  4. Состав сведений Единого государственного реестра объектов капитального строительства, используемый при ведении кадастрового учета в переходный период значительно сокращен относительно начального состояния.
  5. Сведения, подлежащие передаче в органы кадастрового учета в рамках информационного взаимодействия, предоставлены не в полном объеме.
- Таким образом, можно отметить, что объединение кадастрового и технического учета является закономерным шагом на пути к созданию многоцелевого кадастра, предусматривающего интеграцию соответствующих информационных систем, объединение данных об объектах недвижимости, унификацию процедур оказания учетно-регистрационных услуг, и иных мероприятий организационного, технологического и правового характера. Использование такой системы позволит решать проблемы в различных сферах общественной и экономической жизни: регистрация объектов недвижимости; формирование ипотеки; управление земельными ресурсами; проведение сделок с недвижимостью и формирование земельного рынка; создание социально справедливой системы налогообложения; контроль использования земельных ресурсов; территориально-пространственное планирование; информирование общественности; охрана земель и т.д.

#### Литература.

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // «Российская газета» от 27 июля 2007 года, № 165.
2. Постановление правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства».
3. Постановление Правительства РФ от 30.04.2009г. № 388 "О внесении изменений в Постановления Правительства РФ от 4.12.2000г. № 921 и от 13.10.1997г. №1301".
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».
5. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 8 сентября 2006 г. N 268 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства".

6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 октября 2011 г. N 577 "О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости».

7. Приказ Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» сведения и документы, содержащие такие сведения, об объектах капитального строительства государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

УДК 622.21

### **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПРИ ОТКРЫТОЙ РАЗРАБОТКЕ УГОЛЬНЫХ МЕСТОРОЖДЕНИЙ С УЧЕТОМ СНИЖЕНИЯ ИНТЕНСИВНОСТИ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ**

**Курехин Е.В.**

*Кузбасский государственный технический университет им. Т.Ф.Горбачева*

*В статье рассмотрен один из актуальных вопросов оценки параметров земельных ресурсов при разработке угольных месторождений открытым способом с учетом снижения интенсивности изъятия земель.*

Разработка угольных месторождений в Кузбассе осуществляется открытым и подземным способами. За последние годы (2008-2012 гг.) происходит увеличение объемов добычи угля за счет разработки новых участков (разрезов) открытым способом. [1].

При этом уровень добычи угля в 2012 году был рекордным, в Кузбассе за 2012 г добыли угля 201,5 млн. тонн, это абсолютный исторический максимум [2].

Интенсивное изъятие земель под горные отвалы и отвалы происходит за счет увеличения количества собственников на право пользования недрами на разработку угольных месторождений.

Для минимизации ущерба от отчуждения земель под горные разработки необходимо создание технологии горных работ, при которых нарушение земель снижается.

Сокращение площадей нарушений земель горными работами и возврат в народнохозяйственное использование достигается при оптимальном режиме нарушения и рекультивации земель.

Развитие угледобывающей характеризуется рядом негативных последствий, обусловленных с высокой угленосностью относительно небольшого по площади бассейна. Это, прежде всего, относится к экологической обстановке.