

УДК 332.2+332.7

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЁТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Снежко И.И.

*Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет*

Одним из основных институтов, необходимых для обеспечения устойчивого развития городов, является государственный кадастровый учёт. Несмотря на то, что учётная процедура проводится на общих принципах и по единой технологии на всей территории страны, в Москве и Московской области за последние годы сформировалась своя правоприменительная практика.

Во всём мире вопросы управления территориями и недвижимостью в городах приобретают с каждым годом всё большую актуальность. По данным Всемирной организации здравоохранения в 2014 году уровень городского населения составил 44%, по сравнению с 1960 годом этот показатель увеличился на 11%. Переломный момент произошёл в 2007 году, когда городское население значительно превысило количество сельских жителей и был зафиксирован «урбанистический миллиум». По прогнозам Организации Объединённых Наций, к 2050 году уже 68% населения мира будут жить в городах [1]. Урбанизация, сопровождаемая многоэтажным строительством, появлением многофункциональных объектов недвижимости со сложной инфраструктурой, активным освоением подземных пространств в условиях ограниченности земельных ресурсов, является главным направлением градостроительного развития многих стран, не исключением является и Российская Федерация. Особенно данные процессы характерны для крупных городов и городских агломераций.

Уровень развития услуг городского хозяйства напрямую зависит от правильного и обоснованного управления системами жизнеобеспечения города, что в свою очередь определяет уровень качества жизни населения. Являясь первоосновой жизнеобеспечения города, городское хозяйство имеет многоотраслевую структуру, в которую входит жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК).

К объектам жилищно-коммунального комплекса относятся здания, сооружения, инженерные сети и технологические звенья производственного цикла. Таким образом, в ЖКК включают жилой и нежилой фонд и объекты инженерной инфраструктуры (водоснабжения и водоотведения, тепло-, электро-, газоснабжения и т.д.). В свою очередь ЖКК разделяется на три сектора: жилищный комплекс, коммунальный комплекс и комплекс благоустройства [2].

В числе основных институтов, которые необходимы для обеспечения устойчивого развития растущих городов, управления городским хозяйством и жилищно-коммунальным комплексом, именно кадастровые системы выходят на первый план, обеспечивая в условиях формирования рынка недвижимости должную защиту интересов и прав субъектов земельно-имущественных отношений, а также пополнение доходов бюджетов всех уровней.

Объекты недвижимости являются объектами права. Они могут быть в собственности, стать предметом сделки купли-продажи, аренды, залога и т.п. Для того, чтобы объект недвижимости стал объектом права и налогообложения, его необходимо учесть в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Само действие по внесению сведений в ЕГРН или их изменению называется государственным кадастровым учётом, который проводится на основании заявления правообладателя и приложенных документов, подготовленных кадастровым инженером [3]. Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 г. №218-ФЗ такими документами являются межевой план, технический план и акт обследования [4].

Несмотря на то, что кадастровый учёт проводится на общих принципах и по единой технологии на всей территории страны, в Москве и Московской области за последние годы сформировалась своя практика осуществления данной процедуры.

Относительно жилищного комплекса следует отметить, что при постановке на кадастровый учёт многоквартирного дома (МКД) подготавливается технический план здания, в который включаются основные и дополнительные сведения о всех входящих в его состав помещениях. Такими помещениями в МКД являются квартиры, машино-места, нежилые помещения, относящиеся к имуществу общего пользования (лифтовые шахты, лестничные пролёты), а также помещения вспомогательного использования: подвалы, бойлерные, котельные. Технический

план подготавливается перед выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик непосредственно передаёт техплан в уполномоченный орган государственной власти, который выдаёт разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В Москве таким органом является Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), в Московской области – Министерство жилищной политики. По системе межведомственного взаимодействия Мосстройнадзор (или Минжилполитики МО) передаёт техплан и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в Росреестр для постановки объекта недвижимости на кадастровый учёт. Такая возможность появилась в связи с внесением изменений в закон о кадастре [5], согласно которым постановка на кадастровый учёт МКД стала обязанностью органа государственной власти. Ранее застройщик сам сдавал техплан в Росреестр после ввода объекта в эксплуатацию. Хотя поправки и были внесены в законодательство в 2015 году, однако, данная норма не действовала до середины 2017 года.

Многоквартирные дома, которые были поставлены на кадастровый учёт до 2015 года (преимущественно вторичное жильё), зачастую не имеют описания мест общего пользования в кадастровой базе данных. На тот момент внесение сведений в кадастр недвижимости о таких помещениях не являлось обязательным, что и привело к отсутствию информации в государственном реестре.

Особым типом объектов, которые относятся к коммунальному комплексу, являются инженерные сети. Как правило, кадастровый учёт инженерных сетей – это необходимое условие для регистрации прав, без которого сетевые организации не принимают их на обслуживание. В законодательных актах чётко не прописано какие именно сети подлежат постановке на кадастровый учёт. В Москве, например, ставят на учёт кабельные линии по 0,4 кВ. Практика проведения кадастровых работ в отношении инженерных сетей показывает, что кадастровому учёту подлежат все объекты, которые содержатся в проектной документации. Обычно это электричество, водопровод, дождевая канализация, канализация бытовая, газопровод и телефон. На каждую сеть отдельно готовится технический план сооружения. В отношении подземного сооружения, если кадастровый инженер не может достоверно определить его параметры и расположение, при подготовке техплана можно воспользоваться испол-

нительной документацией [6], которую сдают в отдел подземных сооружений ГБУ «Мосгоргеотрест». Однако некоторые объекты, которые подлежат постановке на кадастровый учёт, не имеют документации такого типа, так как были введены в эксплуатацию до момента введения соответствующей нормы в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) [7]. Даже в случае наличия «исполнительной схемы», она не всегда соответствует действительному положению объектов или их частей в связи с невыполнением «контрольной исполнительной съёмки» [8].

По Московской области инженерные сети на кадастровый учёт практически не ставятся. Процедуры кадастрового учёта подлежат только те объекты, которые перечислены в разрешении на строительство.

В связи с последними изменениями в законодательстве существенно изменился порядок проведения учёта объектов, относящиеся к комплексу благоустройства. С 1 сентября 2018 года вступили поправки в Градостроительный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 03.08.2018 №342-ФЗ, которые в числе прочего закрепили судебную практику о том, что такие сооружения как заборы, площадки и подобные объекты не относятся к ОКС, а являются составными частями земельного участка, его неотделимыми улучшениями [9]. В частности, такие объекты благоустройства, как насыпь, альпийская горка, замощение, галечная или асфальтированная дорожка и т.п. теперь нельзя считать отдельной недвижимой вещью в обороте, хотя они и попадают под понятие объекта недвижимости в Гражданском кодексе РФ (их невозможно перенести без несоизмерного ущерба) [10]. Однако такие объекты до вступления в силу соответствующих поправок были учтены в кадастре недвижимости. Кадастровый учёт и последующая регистрация прав на данные объекты давала право их собственникам выкупить расположенный под ними земельный участок и далее распоряжаться по своему усмотрению. В итоге такие ситуации приводили к оспариванию решений местных администраций о предоставлении земельных участков в суде. Таким образом и была сформирована судебная практика по данному вопросу.

Очевидно, что получение надёжной, точной, объективной и наглядной кадастровой информации об объектах городского хозяйства и жилищно-коммунального комплекса повышает эффективность управления территориями.

Совершенствование законодательства, основанное на анализе правоприменительной практики и проблемных вопросов в осуществлении учёта различных объектов недвижимости, внедрение новых технологий кадастра предоставляет необходимые гарантии прав собственникам зданий и сооружений, что в свою очередь способствует повышению инвестиционной привлекательности региона, получению экономического и социального эффекта.

Библиографический список

1. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>

2. Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебник / под ред.: П. Г. Грабового, А. Н. Кирилловой ; Нац. иссл. Моск. гос. строит. ун-т. - Москва : АСВ ; Просвещение, 2018. – 672с.

3. [Электронный ресурс]. URL: <https://cadastre.ru>.

4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

5. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

6. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 №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> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

7. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

8. Снежко И.И. Направления развития кадастрово-регистрационных систем в свете лучших мировых практик: пример подземных объектов недвижимости / В.Л. Беляев, В.М. Романов, И.И. Снежко // Изв. вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». 2018. Т. 62. №5. С. 523-531

9. Федеральный закон от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

10. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.10.2019 г.)

УДК 332.363

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ВАЖНЫЙ ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Тесаков Н.Е.

Тульский государственный университет

Рассматриваются предпосылки формирования института саморегулирования кадастровой деятельности в Российской Федерации, проводится анализ основных направлений саморегулирования, исследуются материалы официальной статистики.

Вопросы регулирования учетно-регистрационных процессов, осуществляемых в отношении объектов недвижимого имущества, имеют важное значение, поскольку выступают, с одной стороны, гарантом прав и законных интересов собственников таких объектов, с другой стороны – являются действенным инструментом реализации фискальной функции государства. В качестве механизма регулирования кадастровой деятельности в Российской Федерации выступает саморегулирование.

Институт саморегулирования – относительно молодая правовая система, зародившаяся в Российской Федерации с принятием Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Закон о СРО). Согласно статье 2 Закона о СРО саморегулирование – это вид деятельности, характеризующийся инициативностью и самостоятельностью, проводимый участниками профессионального сообщества содержанием которого выступают процессы разработки и установления соответствующих профессиональных стандартов и правил, а также осуществление контрольных мероприятий, направленных на соблюдение обязательных требований [2].