

ТЕХНИЧЕСКИЙ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Сергеевна Дудинова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)221-26-69, e-mail: Dudinowa-a@rambler.ru

Приступая к рассмотрению вопросов, связанных с правовым регулированием и реализацией реформы технического и кадастрового учета недвижимости, нельзя не сказать о ее роли и значении для российской правовой системы. Система учета является определенной гарантией реализации прав собственников в отношении объектов недвижимости. Вопрос правового регулирования инфраструктурных объектов является до сих пор одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве РФ. Отсутствие эффективного и универсального нормативно-правового регулирования и складывающейся на его основе практики существенно затрудняют градостроительное, инвестиционное развитие территорий и ее благоустройство. В данной статье выявляются проблемы, связанные с правовым регулированием инфраструктурных объектов, проводится анализ действующего законодательства и практических подходов, исследована классификация объектов инфраструктуры, раскрыта сущность данного понятия.

Ключевые слова: градостроительное законодательство, инфраструктурные объекты, классификация объектов инфраструктуры, линейный объект, кадастровый учет, кадастр недвижимости.

TECHNICAL AND CADASTRAL REGISTRATION OF INFRASTRUCTURE OBJECTS OF REAL ESTATE

Olga S. Dudinova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)221-26-69, e-mail: Dudinowa-a@rambler.ru

Starting to consider the issues related to the legal regulation and implementation of the reform of technical and cadastral registration of real estate, it is impossible not to say about its role and importance for the Russian legal system. The accounting system is a certain guarantee of the rights of owners in respect of real estate. The issue of legal regulation of infrastructure facilities is still one of the most difficult in the urban planning and land legislation of the Russian Federation. The lack of effective and versatile regulatory and folding it on the basis of the practice make it very difficult town planning and investment development of territories and improvement. In this article the problems connected with legal regulation of infrastructure objects are revealed, the analysis of the current legislation and practical approaches is carried out, the classification of infrastructure objects is investigated, the essence of this concept is revealed.

Key words: planning laws, infrastructure classification infrastructure, line, object, cadastre, cadastre of real estate.

На территории РФ на фоне замедления роста и оттока капитала все больше становится разрыв между потребностями в развитии инфраструктуры и способность регионов обеспечить необходимые инвестиции в соответствующие проекты. Россия значительно отстает по объему вложений в инфраструктурные проекты и по участию в них частного капитала. Подготовка и реализация проектов, которые были бы заведомо прибыльными и при этом устойчивыми основная задача в инфраструктурном секторе. Наличие стабильной программы инфраструктурных проектов (на сегодня это дорожное строительство) количества и объема готовящихся подрядов, строительство транспортной инфраструктуры на 2019 год обещает стать очень результативным. Однако на сегодняшний день в других секторах, таких как железные дороги, порты, аэропорты, внутренние водные пути и муниципальная инфраструктура, по прежнему ощущается острая нехватка. Инфраструктурная обеспеченность регионов является одним из основных составляющих эффективного экономического развития территорий.

Термин «инфраструктура» в научной литературе и в официальных документах предлагает множество определений инфраструктуры что приводит к отсутствию общепризнанного подхода к их классификации. Таким образом, классификация инфраструктуры служит важным объектом для изучения. Прежде чем исследовать классификацию объектов инфраструктуры, необходимо раскрыть сущность данного понятия. Вобщеупотребительном значении инфраструктура – это совокупность предприятий, учреждений, систем управления, связив том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), обеспечивающая деятельность общества или какой-либо её сферы. Различают социальную, транспортную, инженерную, информационную, военную, рыночную инфраструктуры, инфраструктура экономики, жилищно коммунальную, инновационную, туристическую, космическую, военную.

Вопрос о инфраструктурных объектах недвижимости всегда был и является до сих пор одним из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве РФ. Отсутствие эффективного и универсального нормативно-правового регулирования существенно затрудняет градостроительные и земельно-имущественные отношения. Даже понятие объекта вытекает из нескольких нормативно-правовых актов и складывается из нескольких характеристик, это:

1. Протяженность объекта - длина объекта намного превышает его ширину.
2. Всегда сооружение. Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов» (Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).
3. Связь с землей. В зависимости от связи с землей можно выделить надземные (воздушные), наземные (поверхностные) и подземные линейные объекты.

4. Назначения. В зависимости от назначения линейные объекты подразделяются на: транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии); электрические сети; канализационные и ливневые коллекторы; линии связи; водоводы и водопроводы; газопроводы; нефтепроводы; водоводы; коллекторы; каналы, мелиоративные каналы.

Инфраструктурные объекты недвижимости подразделяются на линейные объекты и сооружения.

Сооружения как инфраструктурные объекты это совокупность зданий, систем и служб, необходимых для функционирования отраслей материального производства и обеспечения условий жизнедеятельности общества, капитальное оборудование, используемое для предоставления общественно доступных услуг, включая транспорт и телекоммуникации, газо-, электро- и водоснабжение, комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений и межселенных территорий.

Понятие «линейный объект» используется во многих нормативно-правовых актах различной юридической силы. Особенностью такого использования является, во-первых, отсутствие единого законодательного акта в ранге федерального закона, комплексно определяющего все аспекты создания и функционирования линейных объектов, и, во-вторых, упоминание в законодательстве о линейных объектах носит характер перечисления их видов в различных вариациях, без формулирования юридически четкого и корректного, называющего виды и признаки таких линейных объектов, определения. Отсутствие единого унифицированного определения понятия «линейный объект» следует признать слабой стороной законодательства, порождающей целый спектр правовых и технологических проблем.

Понятие линейных объектов в федеральном законодательстве до сих пор четко не определено. В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» к линейным объектам отнесены дороги, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), нефте-, газо- и иные трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса – Федерального закона от 29.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» к линейными объектам отнесены дороги, линии связи (в том числе линейное-кабельное сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В статье 9 Федерального закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержится краткое определение линейных объектов (сооружений). Являясь одним из видов недвижимости, линейные объекты имеют ряд признаков: ими могут быть сложные или неделимые вещи, они имеют значительную протяженность в про-

странстве и могут располагаться на территории более одного регистрационного округа. При этом они подлежат обязательному, в том числе техническому, учёту а сделки с ними – государственной регистрации.

Большинство линейных объектов не связывают с регистрацией земельных участков, и лишь автомобильные дороги как линейные объекты полностью включают в себя земельные участки, на которых они расположены.

Российское законодательство подробных разъяснений по данной теме не даёт. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» регламентирует установление местоположения линейных объектов посредством определения координат характерных точек, устанавливаемых специалистами в межевом деле.

Постановление Правительства РФ от 11.05.2005 №68 «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи» относит к объектам недвижимости сооружения связи, прочно связанные с землёй, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Для проведения технических и кадастровых работ по инфраструктурным объектам (независимо от их назначения) кроме основных нормативно-правовых актов, регламентирующих кадастровую деятельность рекомендовала бы обязательно ознакомиться в первую очередь с Кодексами:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. (ст. 89,90,91)
3. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
4. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
5. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ст. 133 и 134) с Федеральными законами:

Федеральный закон от 30.12.2009 г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

В зависимости от назначения объекта с другими подзаконными актами. Например, если осуществляется комплекс работ по оформлению прав на Автомобильную дорогу, то необходимо кроме вышеперечисленных актов изучить такие нормативно-правовые акты как:

Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Указ Президента России от 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Постановление Правительства РФ от 20.10.2009 № 860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектами дорожного сервиса, размещаемыми в границах полос отвода».

Постановление Правительства России от 28.09.2009 № 767 «О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации». Постановление Правительства России от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».

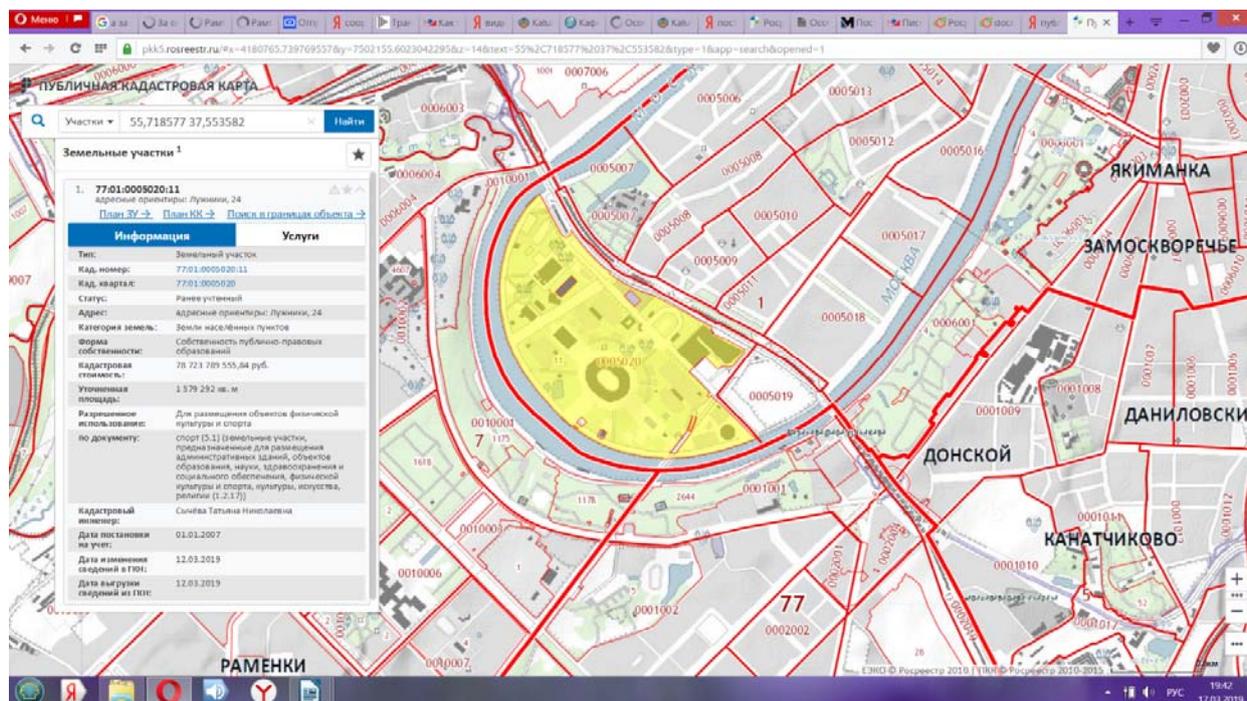
Постановление Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Дополнительно есть еще множество различных Правил и Приказов, ведомственных нормативных актов и СНиПов.

Для оформления прав на линейный объект, кроме документов на земельный участок, необходимо еще два основных документа – это разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (далее – разрешение на ввод) и кадастровый паспорт сооружения. Для получения этих документов нужно подготовить технический план сооружения.

Все вопросы кадастрового учета и оформления земельно-имущественных прав находятся в Управлении Росреестра на особом контроле. Создано специальное подразделение по взаимодействию с городскими властями и контролю своевременного учета и регистрации и объектов недвижимости. Кроме того, ввиду высокой социальной значимости инфраструктурных объектов, учетно-регистрационные процедуры по ним осуществляются при предварительной проверке всей необходимой документации и в кратчайшие сроки.

Примером тому инфраструктура бассейна «ЛУЖНИКИ», где Росреестр поставил на кадастровый учет инженерное обеспечение комплекса «Лужники» в частности в едином государственном реестре недвижимости учтены тепло- и водоспускные сети бассейна общей протяженности 2,4 километра.



Фрагмент кадастровой карты

В Учетно-регистрационной процедуре в современных условиях необходимо уже не просто проект возводимого сооружения, а содержащая всю необходимую информацию модель объекта, которая может быть востребована в течение всего периода его существования. Благоприятную среду для жизнедеятельности населения и устойчивого развития городов большую актуальность приобретает компактность территорий и освоение подземного и надземного пространства.

Сочетание различных видов объектов недвижимости с учетом их дальнейшего развития и использование подземного и надземного пространства должно являться важным условием для эффективного и рационального использования городского пространства.

Учетно-регистрационная система является информационной системой, обладающей наиболее полными и достоверными сведениями об объектах недвижимости.

Учитывая то что при выполнении кадастровых работ сведения указываются на основании разрешения на строительство объекта, проектной документации объекта недвижимости, разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, вероятность отличия Фактических параметров объекта недвижимости значительно могут отличаться от проектных параметров, что обуславливает ошибочность сведений, вносимых в кадастр недвижимости.

В связи с этим необходимо расширить перечень определяемых и вносимых в кадастр недвижимости характеристик объектов, в частности это относится к пространственным параметрам объектов единого недвижимого комплекса и их конструктивных элементов.

С 1 января 2017 года вступил в силу п.5 ст. 24 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в котором указано, что местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов [3].

Начавшее совсем недавно входить в реальную практику новое направление развития проектирования — информационное моделирование объектов недвижимости призвано решить все проблемы технического и кадастрового учета данных объектов недвижимости.

Отечественный ГОСТ Р 57563-2017 даёт следующее определение: «Информационное моделирование зданий и сооружений (building information modelling, BIM): Процесс создания и использования информации по строящимся, а также завершенным объектам капитального строительства в целях координации входных данных, организации совместного производства и хранения данных, а также их использования для различных целей на всех этапах жизненного цикла».

Свод правил 333.1325800.2017 «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла.» даёт следующее определение «3.9 информационная модель; ИМ: Совокупность представленных в электронном виде документов, графических и текстовых данных по объекту строительства, размещаемая в среде общих данных и представляющая собой единый достоверный источник информации по объекту на всех или отдельных стадиях его жизненного цикла.»

Указанными выше нормативными документами предполагается, что информационная модель объекта формируется, корректируется и используется на всех стадиях жизненного цикла объекта, постепенно эволюционируя от стадии концепции до стадии эксплуатации. При этом модель последующей стадии не является простой совокупностью моделей предыдущих стадий. Кроме того, модель формируется с учетом вида конкретного объекта строительства, структуры технической документации соответствующей стадии и задач информационного моделирования объекта.

Переход к информационному моделированию зданий и сооружений и объектов инфраструктурного значения будет способствовать не только совершенствованию технического, кадастрового учета и регистрации объектов, но и решению вопросов территориального планирования в городах, благоустройства городских территорий, развития инвестиционного строительства, обеспечения экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности окружающей среды и других вопросов, связанных с развитием современных городских территорий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Байрактар К.Ф. Трехмерный кадастр недвижимости в России [Электронный ресурс] / К.Ф. Байрактар // Программные продукты, системы и алгоритмы: электронный научный журнал. – 2015. – № 2. – Режим доступа: <http://swsys-web.ru/the-three-dimensional-cadastre-of-real-estate-in-rus...> – (Дата обращения: 18.03.2019).

2. Лисицкий Д.В. Пространственная локализация и правила цифрового описания объектов в трехмерном картографировании / Д.В. Лисицкий, А. Т. Нгуен // Изв. Вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С.190-195.

3. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ : [ред. от 03.07.2016] // КонсультантПлюс: справочно-правовая система: Интернет-версия. – 2016. – Режим доступа:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=192019&f...> – (Дата обращения: 18.03.2019).

4. Письмо Министерства экономического развития РФ от 22 февраля 2013 г. № Д23И-449 “О деятельности органов и организации по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 г.” <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=192019&f...> – (Дата обращения: 18.04.2019).

© О. С. Дудинова, 2019