

## **АНАЛИЗ ДИНАМИКИ УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Мария Сергеевна Жадан*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (961)221-69-02, e-mail: masha.molodyh@mail.com

*Александр Викторович Чернов*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, ассистент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)743-09-79, e-mail: avch-1011@mail.ru

*Александр Александрович Антонов*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)940-33-27, e-mail: al.antonov98@gmail.com

В статье приведены результаты анализа динамики роста учтенных объектов недвижимости за 2015–2019 годы, указаны основные мероприятия, оказавшие влияние на увеличение данного показателя, сделан вывод о виде объектов недвижимости, демонстрирующем наибольшие относительные результаты роста.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, индивидуальный жилой дом, земельный участок, кадастр недвижимости.

## **ANALYSIS OF DYNAMICS OF INCREASING THE NUMBER OF REFERENCE OBJECTS OF REAL ESTATE IN THE TERRITORY OF THE NOVOSIBIRSK REGION**

*Maria S. Zhadan*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (961)221-69-02, e-mail: masha.molodyh@mail.com

*Aleksandr V. Chernov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Assistant, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (913)743-09-79, e-mail: avch-1011@mail.ru

*Alexandr A. Antonov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)940-33-27, e-mail: al.antonov98@gmail.com

The article presents the results of the analysis of the growth dynamics of the registered real estate for 2015–2019, the main measures that had an impact on the increase of this indicator, a conclusion was made on the type of real estate, showing the most relative growth results.

**Key words:** real estate object, individual residential house, land unit, real estate cadastre.

Большое количество нормативно-правовых изменений в области земельно-имущественных отношений в период с 2000 года и по настоящее время, в совокупности с разрозненностью данных об объектах недвижимости (до перехода на единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в 2017 г.) в различ-

ных информационных системах привели к тому, что на протяжении последних лет одной из наиболее актуальных научно-технических задач является наполнение базы данных кадастра сведениями обо всех объектах недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету и создание единого информационного ресурса (ЕГРН) [1-2, 4, 8-10, 12].

Цель исследования: проанализировать динамику роста количества учтенных объектов недвижимости (в период с 2015 по 2019 г.), расположенных на территории города и садовых (дачных) товариществ на примере шести кадастровых кварталов, расположенных на территории Новосибирской области и сделать вывод о виде объектов недвижимости, демонстрирующем наибольшие относительные показатели.

Анализируя данные официальной статистики Росреестра по субъектам Российской Федерации (на примере Новосибирской области) [14], можно сделать вывод, что ряд законодательных инициатив позволил обеспечить постепенное увеличение процента учтенных объектов недвижимости относительно их общего количества, что продемонстрировано на рис. 1 (на примере земельных участков, жилых и садовых домов), однако полностью решить задачу наполнения ЕГРН сведениями на сегодняшний день решить не удалось.



Рис. 1. Статистика учтенных объектов недвижимости в ЕГРН

Достижение показателей, приведенных на рис. 1 стало возможно, во многом, благодаря принятию ряда нормативно-правовых актов, основными из которых, на наш взгляд, являются:

– Федеральный закон № 217 от 29.07.2017 г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [11].

*Для объектов капитального строительства, расположенных на садовых участках:* данный документ регламентирует возможность государственного кадастрового учета (ГКУ) и регистрации (ГРП) жилых и нежилых зданий, хозяйственных построек, а также индивидуальных жилых домов на основании декларации, составленной собственником. Благодаря такому порядку, значительно сокращаются сроки ГКУ и ГРП, за счет исключения необходимости направления уведомления о планируемом строительстве и окончании строительства

в администрацию соответствующего муниципального образования, соответствующих исковых заявлений и судебных решений в случае фактического наличия объекта на земельном участке, что является распространенной практикой. Также, значительно снижается стоимость выполнения кадастровых работ, что является одним из важнейших факторов повышения количества учтенных объектов недвижимости в Российской Федерации.

*Для земельных участков:* регулирует упрощенный порядок ГКУ и ГРП на земельные участки, которые выдавались гражданам до 30 октября 2001 года в бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение. Для ГРП на такие объекты недвижимости достаточно обратиться в многофункциональный центр с правоустанавливающим документом, оплатить госпошлину, и получить земельный участок в собственность бесплатно (без выкупа у государства) [7].

– Федеральный закон от 29.12.2004 №190 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» [6]. Данный нормативный акт в 2017 году ввел понятие «индивидуальный жилой дом» (ИЖД) – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости [6, 15], что в совокупности с [11] позволило обеспечить упрощенный порядок прописки в индивидуальных жилых домах (объектах индивидуального жилищного строительства, жилых домах – применяются в одном значении) и является несомненным стимулирующим инструментом к учету и регистрации таких объектов недвижимости.

Анализ приведенных документов показал, что теоретически, наибольший прирост количества учтенных объектов недвижимости должен был произойти относительно садовых домов и строений, в меньшей степени – относительно земельных участков, наименьшие изменения – относительно количества объектов капитального строительства, расположенных на городских территориях.

Для проверки данного тезиса эмпирическим путем были выбраны 6 кадастровых кварталов на территории Новосибирской области: три – в пределах Ленинского района г. Новосибирска (54:35:062535, 54:35:051135, 54:35:061490), три – в пределах садовых и дачных товариществ (54:19:061701, 54:11:013001, 54:19:061001). Для проведения анализа и получения реальной ежегодной динамики роста учтенных объектов недвижимости, использовались сведения ЕГРН (кадастровые планы территорий (КПТ)) по состоянию на следующие даты (табл. 1).

Проведенное исследование базировалось на сравнении следующих характеристик:

– общее количество объектов недвижимости в кадастровом квартале (на примере земельных участков и зданий);

– количество учтенных объектов недвижимости в соответствии с требованиями ЕГРН, для городских территорий: количество многоэтажных жилых домов (МЖД), для садовых и дачных товариществ: индивидуальные жилые дома, садовые дома.

## Даты формирования выгрузки сведений ЕГРН в виде КПТ

|              | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 54:35:062535 | 03.04 | 08.04 | 26.04 | 28.02 | 18.03 |
| 54:35:051135 | 19.01 | 29.03 | 24.05 | 29.01 | 13.03 |
| 54:35:061490 | 30.01 | 19.01 | 27.02 | 20.03 | 14.02 |
| 54:19:061701 | 02.03 | 25.01 | 20.09 | 01.02 | 31.01 |
| 54:11:013001 | 02.06 | 20.02 | 01.06 | 24.04 | 09.01 |
| 54:19:061001 | 02.03 | 02.02 | 21.02 | 16.01 | 31.01 |

Результаты проведенного анализа приведены в табл. 2 и 3, графическое отображение динамики роста количества объектов в разрезе отдельных показателей – на рис. 2А – 2З, где 2А – количество земельных участков в выбранных кадастровых кварталах по состоянию на анализируемый период времени на территории города, 2Б – на территории СНТ; 2В – количество объектов капитального строительства в выбранных кадастровых кварталах по состоянию на анализируемый период времени на территории города, 2Г – на территории СНТ; 2Д – количество индивидуальных жилых домов в выбранных кадастровых кварталах по состоянию на анализируемый период времени на территории города, 2Е – на территории СНТ; 2Ж – соотношение общего количества ОКС и земельных участков в выбранных кадастровых кварталах по состоянию на анализируемый период времени на территории города, 2З – на территории СНТ.

Анализируя данные, приведенные на рис. 2, можно сделать следующие выводы:

- количество учтенных земельных участков на территории трех выбранных кадастровых кварталов в городе Новосибирске в относительной мере выросло, динамика положительная, на территории СНТ, несмотря на существование упрощенного порядка регистрации земельных участков, показатели существенно не изменились. Снижение общего количества учтенных земельных участков в кадастровом квартале 54:19:061001 произошло из-за большого количества кадастровых работ по образованию земельных участков путем объединения существующих земельных участков (рис. 2А–2Б);

- как на территории города, так и на территориях СНТ наблюдается значительный рост количества учтенных объектов капитального строительства. На наш взгляд, данный факт связан с наличием возможности упрощенного порядка ГКУ и ГРП объекта на основании декларации (действовала до марта 2019 г., (рис. 2В–2Г));

- наблюдается постепенное выравнивание соотношения учтенных земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства (рис. 2Ж–2З);

- наиболее значительное увеличение количества объектов недвижимости наблюдается в отношении индивидуальных жилых домов (как на территории города, так и на территориях СНТ). Пиком является 2019 год, что связано, на наш взгляд с окончанием срока действия упрощенного порядка ГКУ и ГРП объекта на основании декларации и активным освещением данной тематики в средствах массовой информации (рис. 2Д–2Е).

Таблица 2

## Характеристики кадастровых кварталов на городской территории

| Год                | 54:35:062535 |      |      |       |       | 54:35:051135 |        |        |        |        | 54:35:061490 |         |         |         |         |
|--------------------|--------------|------|------|-------|-------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------------|---------|---------|---------|---------|
|                    | 2015         | 2016 | 2017 | 2018  | 2019  | 2015         | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2015         | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
| ЗУ                 | 22           | 24   | 40   | 43    | 48    | 261          | 259    | 268    | 277    | 273    | 505          | 527     | 530     | 555     | 575     |
| ОКС                | 7            | 11   | 15   | 24    | 32    | 65           | 94     | 106    | 113    | 135    | 531          | 568     | 597     | 602     | 605     |
| Всего ОН           | 29           | 35   | 55   | 67    | 80    | 326          | 353    | 347    | 390    | 408    | 1034         | 1095    | 1127    | 1157    | 1180    |
| Учтены ЗУ/ОКС      | 19/1         | 23/5 | 39/9 | 42/18 | 47/26 | 225/25       | 255/54 | 264/63 | 274/70 | 270/93 | 482/91       | 514/111 | 518/124 | 540/133 | 558/147 |
| Не учтены ЗУ/ОКС   | 3/6          | 1/6  | 1/6  | 1/6   | 1/6   | 36/40        | 4/40   | 4/43   | 3/43   | 3/42   | 23/440       | 13/457  | 12/473  | 15/469  | 17/458  |
| Кол-во МЖД         | 1            | 3    | 6    | 12    | 16    | 0            | 1      | 1      | 2      | 2      | 0            | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Кол-во жилых домов | 0            | 0    | 0    | 0     | 0     | 22           | 49     | 57     | 62     | 83     | 3            | 4       | 7       | 7       | 7       |

Таблица 3

## Характеристики кадастровых кварталов на территории СНТ

|                    | 54:19:061701 |        |        |        |        | 54:11:013001 |        |        |        |        | 54:19:061001 |        |        |        |        |
|--------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
|                    | 2015         | 16     | 17     | 18     | 19     | 15           | 16     | 17     | 18     | 19     | 15           | 16     | 17     | 18     | 19     |
| ЗУ                 | 410          | 413    | 415    | 415    | 414    | 323          | 327    | 328    | 328    | 327    | 423          | 391    | 404    | 407    | 411    |
| ОКС                | 18           | 26     | 39     | 40     | 55     | 17           | 17     | 18     | 19     | 22     | 12           | 24     | 44     | 50     | 115    |
| Всего ОН           | 428          | 439    | 454    | 455    | 469    | 340          | 344    | 346    | 347    | 349    | 435          | 415    | 448    | 457    | 566    |
| Учтены ЗУ/ОКС      | 84/1         | 86/1   | 94/6   | 106/7  | 183/23 | 56/0         | 58/0   | 60/0   | 67/1   | 90/4   | 166/0        | 172/2  | 196/6  | 210/10 | 279/78 |
| Не учтены ЗУ/ОКС   | 326/17       | 327/25 | 321/33 | 309/33 | 231/22 | 267/17       | 269/17 | 268/18 | 261/19 | 237/22 | 257/12       | 219/22 | 208/38 | 197/40 | 132/37 |
| Кол-во МЖД         | 0            | 0      | 0      | 0      | 0      | 0            | 0      | 0      | 0      | 0      | 0            | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Кол-во жилых домов | 1            | 1      | 4      | 4      | 12     | 0            | 0      | 0      | 0      | 1      | 0            | 2      | 6      | 6      | 68     |

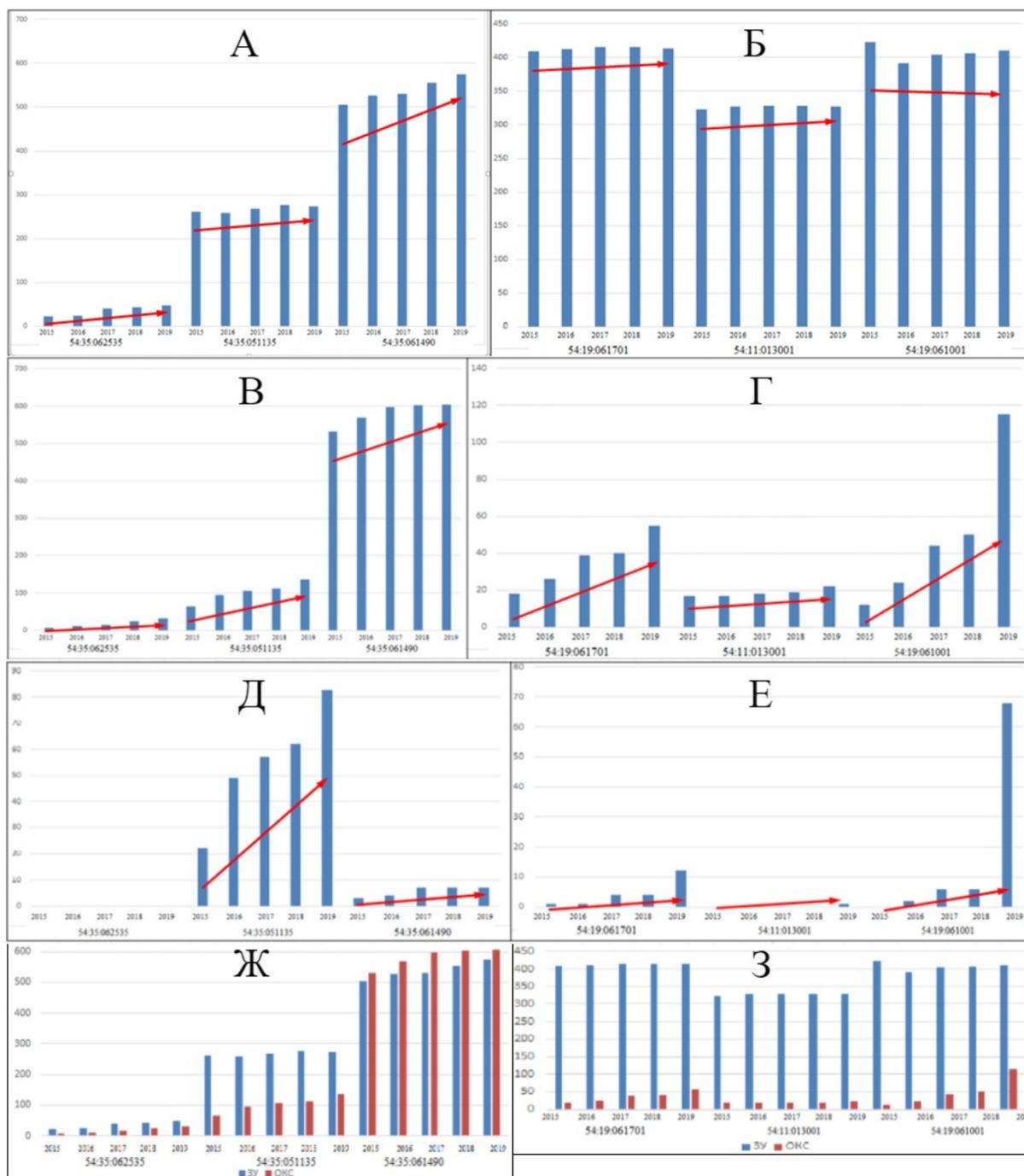


Рис. 2. Динамика роста количества объектов недвижимости в разрезе отдельных показателей

Несмотря на отмеченный значительный рост количества индивидуальных жилых домов, существует ряд аспектов, которые необходимо учитывать при их учете и регистрации. Особенное внимание, по мнению специалистов в области кадастровой деятельности [3, 5, 13, 16-18], следует уделить законодательному закреплению понятия высоты ИЖД, а также визуализации таких объектов (с последующим кадастровым учетом) в свете планируемых мероприятий по переходу России на 3D-кадастр [17-18].

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев, Е. И. Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости [Текст] : монография / Е. И. Аврунев. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 144 с.
2. Бойков, В. Н. Приоритетные направления развития государственного кадастра недвижимости [Электронный ресурс] / В. Н. Бойков, В. К. Попов, Н. И. Калачева // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25323272>. – Загл. с экрана.
3. Варламов, А. А., Кадастровая деятельность [Текст] : учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев; под общ. ред. А. А. Варламова. – 2-е изд., доп. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 280 с.
4. Волков, С. Н. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? [Текст] / С. Н. Волков, Н. В. Комов, В. Н. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 3. – С. 3–7.
5. Горобцов, С. Р. Современные технологические решения для развития государственного кадастра недвижимости [Текст]: дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26: защищена 20.12.2016 / Горобцов Сергей Романович. – Новосибирск, 2016. – 120 с.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 N 190 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 N 136 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Карпик, А. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости в России [Текст] / А. П. Карпик, Д. Н. Ветошкин, О. П. Архипенко // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 53–59.
9. Карпик, А. П. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости [Текст] / А. П. Карпик, В. С. Хорошилов // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 2/1. – С. 134–136.
10. Коняева, А. Г. Значение качества кадастровой информации и ее развитие в современной России [Текст] / А. Г. Коняева, А. П. Сизов // Использование и охрана природных ресурсов в России. – 2011. – № 3. – С. 21–24.
11. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон 29.10.2017 №217 // СПС «КонсультантПлюс».
12. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 N218 // СПС «КонсультантПлюс».
13. 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]: приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Проблемы реализации в Новосибирской области новелл законодательства по вопросам оформления жилых и садовых домов. [Электронный ресурс]: <http://geosib.sgugit.ru/wpcontent/uploads/2019/congressmaterials/2504/landpropertyrelationships/%D0%A2%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0-%D0%A1-%D0%92.pdf> // Доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
15. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 [Электронный ресурс]: СП 118.13330.2012\*. // СПС «КонсультантПлюс».
16. Сизов, А. П. Практическая сущность изменений в законодательстве по кадастровым работам [Текст] / А. П. Сизов, Д. А. Шолудько // АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИРОДОБУСТРОЙСТВА, КАДАСТРА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: материалы Междунар. науч-

но-практ. конф., посвящ. 95-летию фак. землеустройства и кадастров ВГАУ. – Воронеж, 2016. – С. 238–241.

17. Чернов, А. В. Исследование вариантов построения 3D-модели объектов недвижимости для целей кадастра [Текст] / А. В. Чернов // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 3 – С. 192–210.

18. Чернов, А. В. Моделирование пространственных объектов недвижимости в 3D кадастре [Текст] / А. В. Чернов // Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель : материалы региональной научно – практ. конф., 26 нояб. 2016 г. / отв. ред. А. М. Олейник. – Тюмень : ТИУ, 2016. – С. 190–199.

© М. С. Жадан, А. В. Чернов, А. А. Антонов, 2019