

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ САДОВЫХ ДОМОВ

Мария Сергеевна Жадан

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

Александр Викторович Чернов

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

Анастасия Алексеевна Шелпакова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (999)468-36-26, e-mail: nastyashel97@mail.ru

Для поддержания и развития современной цифровой экономики Российской Федерации в условиях нестабильной экономической ситуации важным условием является постоянное и непрерывное пополнение бюджета, значительная часть которого формируется за счет сбора имущественных налогов с правообладателей объектов недвижимости. Следовательно, возникает задача полноценного наполнения Единого государственного реестра недвижимости данными о таких объектах недвижимости. Анализируя сведения Единого государственного реестра недвижимости, можно отметить, что полнота и корректность данных об учтенных и зарегистрированных объектах на городской территории не вызывают особых вопросов. В то же время, анализ данных об объектах недвижимости, расположенных в границах дачных и садоводческих товариществ, позволил сделать вывод о большом количестве неучтенных или учтенных с реестровыми ошибками земельных участков и расположенных на них садовых домов.

В связи с этим, Правительством РФ реализуется комплекс мероприятий, одним из наиболее значимых является введение в действие «дачной амнистии», которая позволяет поставить на кадастровый учет и зарегистрировать права на садовые и индивидуальные жилые дома, расположенные на землях, предназначенных для садоводства и огородничества, а также ранее учтенные земельные участки, в упрощенном порядке.

В то же время, в 2020 году был принят ряд поправок, которые изменили установленный порядок подготовки документов кадастровыми инженерами. Следовательно, актуальной тематикой является освещение особенностей подготовки технических планов на основе накопленного практического опыта.

В связи с этим, целью настоящего исследования является подготовка технологической схемы выполнения работ кадастровыми инженерами для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на садовые дома, которая позволит им оптимизировать свою работу. Исследование носит практический характер, направлено на повышение эффективности работы кадастровых инженеров и сокращение количества ошибок при подготовке технической документации.

Ключевые слова: объект недвижимости, садовый дом, земельный участок, кадастр недвижимости, кадастровый инженер.

TECHNOLOGICAL FLOW OF PERFORMANCE OF WORKS ON PREPARATION OF DOCUMENTS FOR REGISTRATION OF GARDEN HOUSES

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.ru

Aleksandr V. Chernov

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

Anastasiya A. Shelpakova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (999)468-36-26, e-mail: nastyashel97@mail.ru

To maintain and develop the modern digital economy of the Russian Federation in an unstable economic situation, it is important to provide continuous replenishment of the budget, a significant part of which is formed by collecting property taxes from the owners of real estate. Therefore, the task arises of fully filling out the Unified State Register of Real Estate with data on such real estate objects. Analyzing the information of the unified state register of real estate, it can be noted that the completeness and correctness of the data on recorded and registered objects in the city territory do not bring us any questions. At the same time, the analysis of data on real estate located within the boundaries of summer cottage and horticultural partnerships allowed us to conclude that there is a large number of land plots and garden houses located on them that had not been taken into account or registered with registry errors.

In this regard, the Government of the Russian Federation is implementing a set of measures, one of the most significant is the introduction of a “summer cottage amnesty”, which allows cadastral registration and registration of rights to garden and individual residential buildings located on lands intended for gardening and horticulture, as well as previously recorded land, in a simplified procedure.

At the same time, in 2020, a number of amendments were adopted and changed the established procedure for preparing documents by cadastral engineers. Therefore, the relevant topic is the coverage of the features of the preparation of technical plans based on the accumulated practical experience.

In this regard, the goal of the study is to prepare a technological scheme for cadastral engineers to provide cadastral registration and registration of rights to garden houses, which will allow them to optimize their work. The study is practical, aimed at increasing the efficiency of cadastral engineers and reduction of errors in the preparation of technical documentation.

Key words: property, garden house, land, real estate cadastre, cadastral engineer.

Одним из основополагающих принципов ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является полнота и актуальность сведений об объектах недвижимости (ОН). В то же время, согласно официальным отчетам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее управлений по субъектам РФ (управления Росреестра) [1, 2], ответственной за ведение ЕГРН, на сегодняшний день, актуальной научно-технической задачей является повышение доли учтенных и зарегистрированных земельных участков (ЗУ), и объектов капитального строительства (ОКС).

В результате анализа состава земельного фонда РФ и данных публичной кадастровой карты установлено, что наибольшее количество неучтенных или учтенных ненадлежащим образом объектов располагается на землях населенных пунктов (многоквартирные жилые дома, городские территории), а также землях сельскохозяйственного назначения (садовые участки и расположенные на них строения). Характерные ситуации для городской территории и садовых некоммерческих товариществ (СНТ) приведены на рис. 1.



Рис. 1. Демонстрация неучтенных объектов недвижимости:
а) на городской территории (г. Новосибирск); б) на территории СНТ (Новосибирский район)

Для исправления сложившейся ситуации, Правительством РФ, Росреестром и муниципалитетами были приняты следующие основные шаги:

1. Проведение инвентаризаций городских земель для выявления неучтенных, неиспользуемых и используемых не по целевому назначению ЗУ и расположенных на них ОКС [3–6];

2. Реализация механизма проведения комплексных кадастровых работ для массового учета объектов недвижимости в границах кадастровых кварталов и исправления реестровых ошибок (преимущественно, на городских территориях) [7];

3. Принятие «лесной амнистии» [8, 9], упрощающей порядок постановки на учет земельных участков, пересекающих границы лесных массивов (характерно для СНТ);

4. Утверждение «дачной амнистии» [10] в отношении земельных участков: упрощенная схема регистрации права собственности на ранее учтенные ЗУ, в отношении ОКС: упрощенный порядок регистрации садовых и индивидуальных жилых домов [11], позволяющий регистрировать такие объекты без соблюдения соответствующих градостроительных норм и правил (носит массовый характер для СНТ).

В рамках исследования, наибольшее внимание уделено шагу 4 (учет и регистрация садовых домов) ввиду слабой освещенности особенностей подготовки технической документации на такие объекты кадастровыми инженерами (КИ) в научно-технических публикациях и повышенной актуальностью ввиду последних изменений законодательства [10] от января 2020 г.

Цель исследования заключается в разработке технологической схемы выполнения работ кадастровыми инженерами для оптимизации их работы по подготовке технической документации при постановке садовых домов на кадастровый учет.

Актуальность исследования подтверждается отсутствием такой схемы в научной, нормативной и методической литературе, что вызвано, на наш взгляд, большим количеством разных типов садовых домов и необходимостью ежегодной актуализации такой схемы в соответствии с динамично изменяющимся законодательством в области земельно-имущественных отношений.

На сегодняшний день, на основании изучения нормативно-правовой документации по данному вопросу [12–16] и обобщения практического опыта профессионального сообщества кадастровых инженеров, можно выделить 5 основных типов садовых домов, попадающих под действие «дачной амнистии» и подлежащих учету и регистрации в ЕГРН.

1. Садовый дом, документация на который отсутствует, расположенный на земельном участке с декларированной площадью (границы которого не установлены).

Результат постановки на учет: топологическая связь «ЗУ – ОКС», внесение сведений об ОКС в ЕГРН на основании декларации, составленной собственником ЗУ и технического плана, подготовленного КИ, отображение границ ОКС на кадастровом плане территории (КПТ) в границах кадастрового квартала (КК) – рис. 2.

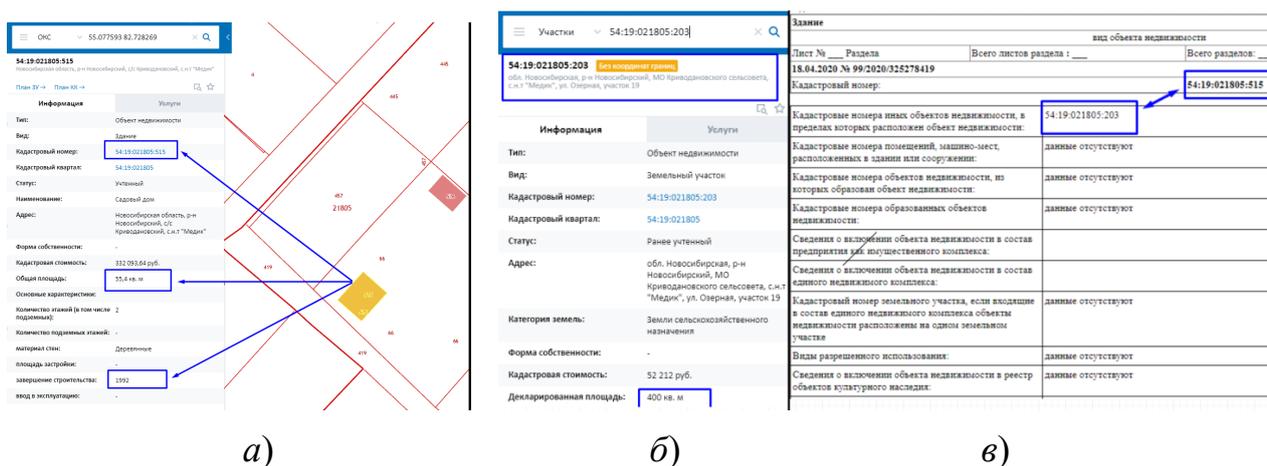


Рис. 2. Особенности внесения информации о садовых домах, расположенных на ЗУ с декларированной площадью:

а) отображение границ ОКС и внесенная информация; б, в) топологическая связь «ЗУ – ОКС»

2. Садовый дом, документация на который отсутствует, расположенный на земельном участке, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством.

Результат постановки на учет: внесение сведений об ОКС в ЕГРН на основании декларации, составленной собственником ЗУ и технического плана, подготовленного КИ, отображение границ ОКС в границах ЗУ – рис. 3.

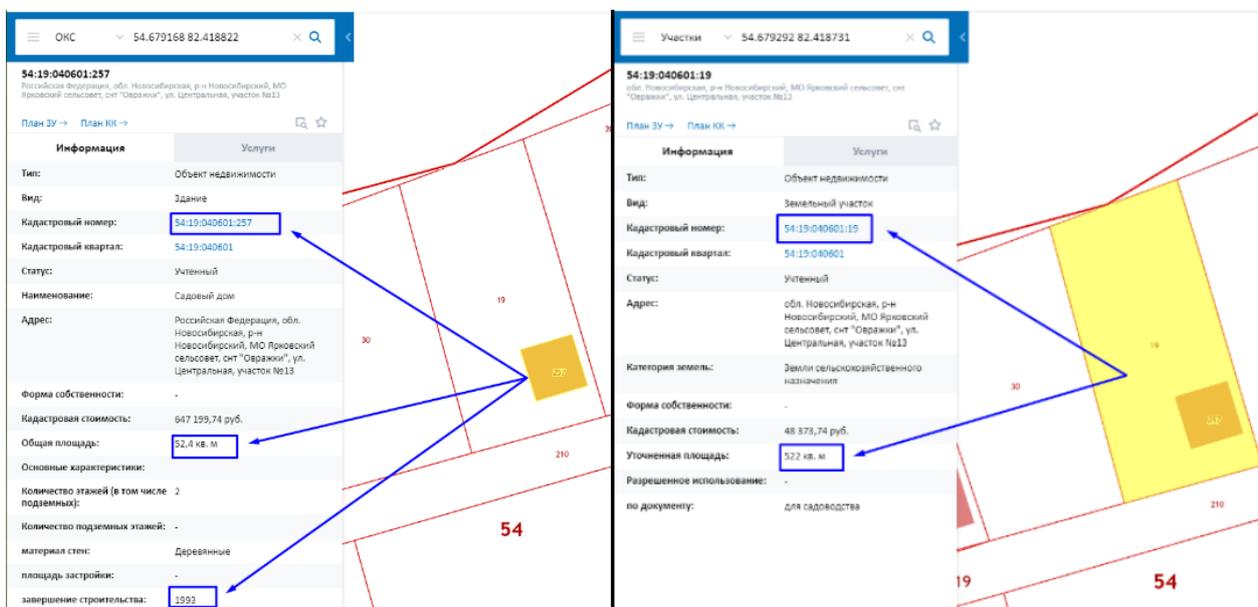


Рис. 3. Отображение учтенного ОКС в границах ЗУ

3. Садовый дом, учтенный на основании декларации собственника, без описания координат границ его контура/контуров (площадь соответствует фактической).

Особенности: до введения в действие [13], существовала законодательная возможность постановки на кадастровый учет садовых домов в уведомительном порядке. Основание – декларация, составляемая собственником земельного участка (с указанием размеров и площади объекта капитального строительства). Место подачи: орган местного самоуправления.

В результате, объекту недвижимости присваивался кадастровый номер, в семантической информации указывались основные и дополнительные характеристики объекта, однако местоположение таких объектов требует уточнения на основе технических планов, подготовленных кадастровым инженером.

Результат постановки на учет: внесение изменений в сведения об ОКС в части описания местоположения ОКС, отображение границ ОКС в границах ЗУ (либо кадастрового квартала) – рис. 4.

ФГИС ЕГРН		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 05.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 05.02.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Имя: Имя объекта недвижимости			
Лист №	Рядок	Всего листов раздела:	Всего разделов
85.02.2019 № 89.2019/2.03.05073			
Кадастровый номер:	54:11:025101:86		
Номер кадастрового квартала:	54:11:025101		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2017		
Регистратор государственной учетной книги:	своими отсутствием		
Адрес:	Новосибирская область, р-н Коченевский, Лесопольная Администрация, некоммерческое садоводческое товарищество "Полянка-1", д 45		
Площадь, кв. м:	30		
Назначение:	Жилое здание		
Назначение:	Хоз постройка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Каменные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	своими отсутствием		
Год завершения строительства:	2015		
Кадастровая стоимость, руб.:	102723,5		
Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН		
Кадастровый номер: 54:11:025101:86			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:11:025101:86		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости, расположенный на одной земельной участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о включении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус "актуальные" (некорректируемые). Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с наименованием "Объект недвижимости", количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения вносятся для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения вносятся для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получить выписку:	Через АИС "ЕГРН" выписки		

54:11:025101:86

Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Коченевский, Лесопольная Администрация, некоммерческое садоводческое товарищество "Полянка-1", д 45

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	54:11:025101:86
Кадастровый квартал:	54:11:025101
Статус:	Учтенный
Наименование:	Хоз постройка
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Коченевский, Лесопольная Администрация, некоммерческое садоводческое товарищество "Полянка-1", д 45
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	102 723,78 руб.
Общая площадь:	30,1 кв. м
Основные характеристики:	
Количество этажей (в том числе 1 подземных):	1
Количество подземных этажей:	-
материал стен:	Каменные
площадь застройки:	
завершение строительства:	2015

Рис. 4. Описание местоположения ранее учтенного ОКС

4. Садовый дом, учтенный на основании декларации собственника, без описания координат границ его контура/контуров (площадь не соответствует фактической).

Особенности: внесение сведений о таком типе ОКС происходило согласно правилам, описанным в типе 3. Однако, в ряде случаев, собственники объектов недвижимости, не обладая точным оборудованием и соответствующими знаниями, указывали площадь застройки, вместо общей площади внутренней конфигурации ОКС, не учитывали наличие конструктивных элементов (например, веранда, стоящая на фундаменте и являющаяся неотъемлемой частью объекта) и т. д.

Таким образом, распространенной практикой при определении площади здания кадастровым инженером, является расхождение данных о площади и этажности здания.

Результаты постановки на кадастровый учет:

а) расхождение площади не более 5 % – подготовка технического плана на учет изменений в связи с уточнением площади и/или этажности здания;

б) расхождение площади более чем на 5 % – несоответствие фактической этажности и сведений ЕГРН. Собственнику ОКС необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о планируемой реконструкции, получить уведомление о соответствии установленным параметрам строительства, уведомление о завершении строительства. На основании полученного комплекта документов и натурных обмеров составляется технический план,

старый кадастровый номер прекращает существование, объекту присваивается новый кадастровый номер с учетом измененных основных характеристик;

в) несоответствие этажности здания вследствие допущенной ошибки (при наличии документов, подтверждающих допущенную ошибку). Кадастровый инженер готовит технический план по учету изменений в связи с исправлением реестровой ошибки. Кадастровый номер сохраняется, исправленная характеристика вносится в ЕГРН.

На рис. 5 продемонстрирован пример исправления реестровой ошибки в сведениях об этажности и площади здания, с уточнением местоположения объекта капитального строительства.

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 07.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
07.04.2019 № 99/2019/255173487			
Кадастровый номер:	54:35:033715:1252		
Номер кадастрового квартала:	54:35:033715		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 54-54-01/323/2011-598		
Адрес:	Новосибирская область, город Новосибирск, садоводческое товарищество "Любитель", Мощинское шоссе, участок № 357		
Площадь, м ² :	80		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1528500		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Информация

Тип: Объект недвижимости
Вид: Здание
Кадастровый номер: 54:35:033715:1252
Кадастровый квартал: 54:35:033715
Статус: Ранее учтенный
Наименование: Дом
Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, садоводческое товарищество "Любитель", Мощинское шоссе, участок № 357
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 2 523 935,63 руб.
Общая площадь: 132,1 кв. м
Основные характеристики:
Количество этажей (в том числе подземных): 3
Количество подземных этажей: 1
материал стен: Из прочих материалов
площадь застройки:
завершение строительства: 2010
ввод в эксплуатацию: -

Рис. 5. Кадастровый учет ОКС в связи с исправлением реестровой ошибки

5. Садовый дом, расположенный в пределах СНТ, на земельном участке, используемом для ведения личного подсобного хозяйства/индивидуального жилищного строительства.

Особенности: на данный тип садовых домов действие «дачной амнистии» напрямую не распространяется. Возможными вариантами кадастрового учета таких объектов являются:

а) собственнику ОКС необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о планируемом строительстве, получить уведомление о соответствии установленным параметрам строительства, уведомление о завершении строительства. На основании полученного комплекта документов и натурных обмеров составляется технический план по созданию здания;

б) изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка в соответствии с перечнем ВРИ, попадающих под действие «дачной амнистии». Для этого в органе местного самоуправления необходимо заказать выписку из правил землепользования и застройки (выписку ИСОГД), в случае наличия

возможности для изменения ВРИ – подача соответствующего заявления в многофункциональный центр, после изменения – подготовка технического плана на создание здания.

Результат постановки на учет: внесение сведений об ОКС в ЕГРН на основании декларации, составленной собственником ЗУ и технического плана, подготовленным КИ, отображение границ ОКС в границах ЗУ – рис. 6.

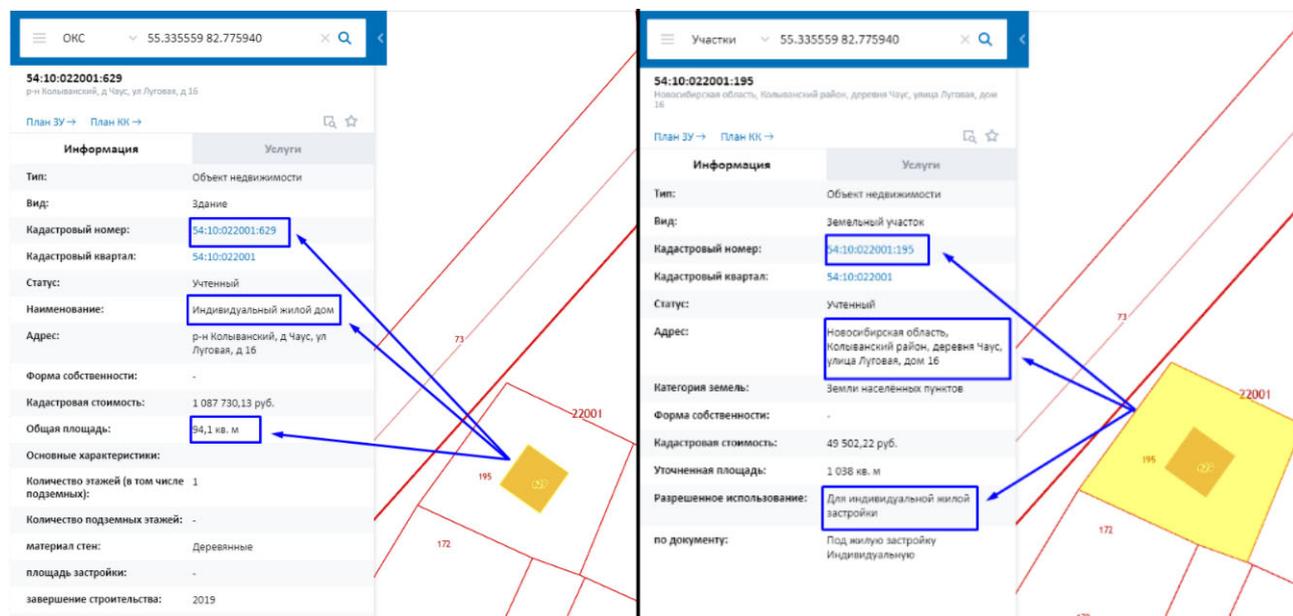


Рис. 6. Учет садового дома с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки»

В результате анализа особенностей рассмотренных видов садовых домов, можно выделить 6 основных этапов выполнения работ по подготовке технической документации для их учета и регистрации в ЕГРН, не зависящих от вида садового дома.

1. Заключение договора подряда.

Договор подряда – документ, обязательный для выполнения любых видов кадастровых работ. Обязательным условием данного этапа является четкое описание предмета договора, сроков выполнения работ, наличие твердой сметы. Учитывая особенности объектов учета (садовые дома), подавляющее большинство владельцев таких объектов – физические лица. Следовательно, обязательной составной частью договора подряда является согласие на обработку персональных данных (в свободной форме).

2. Сбор исходных данных для выполнения кадастровых работ.

Обязательным документом для подготовки любого вида технического плана является кадастровый план территории (КПТ), актуальный на время выполнения кадастровых работ. Наличие другого вида сведений ЕГРН – выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (выписка из ЕГРН) зависит от типа садового дома. Помимо указанных

документов, в качестве исходных данных могут быть использованы следующие типы документов:

– проектная документация – документ контроля за архитектурным и строительным качеством, на основе которого было выполнено строительство садового дома;

– разрешение на строительство – документ, который юридически подтверждал соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, до 2018 г. его необходимо было получать при строительстве и реконструкции ОКС. Учитывая срок действия документа, в ряде случаев – актуален на сегодняшний день [11, 17];

– уведомление о планируемом строительстве / завершении строительства – пришло на смену разрешению на строительство, подается в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральные органы местного самоуправления [11];

– технический паспорт – документ, в котором содержатся технические характеристики объекта капитального строительства (выделяют 2 основных вида: подготовленный земельным комитетом/земельным бюро (1970–1990 гг.), а также органом технической инвентаризации – 1990–2015 гг.).

Перечень необходимых документов для постановки садовых домов на ГКУ в зависимости от типа садовых домов представлен в таблице.

Виды документов для садовых домов

Документы	Тип садовых домов				
	1	2	3	4	5
Выписка из ЕГРН	-	-	+	+	+
КПТ	+	+	+	+	+
Проектная документация на садовый дом	+	+	+	+	-
Разрешение на строительство до 2018 года	-	-	+	-	+
Уведомление о планируемом строительстве / о завершении строительства	-	-	-	-	+
Технический паспорт	+	+	+	+	+

3. *Определение координат характерных точек контура/контуров садового дома.*

В рамках данного этапа целесообразно выделить несколько подэтапов:

а) рекогносцировка – при выезде на объект, КИ должен определить количество контуров здания (наземных, надземных и подземных), а также нарисовать абрис поэтажных планов здания;

б) коммуникация с заказчиком кадастровых работ – на основании документов, предоставленных собственником ОКС (при отсутствии – на основании его показаний), определить материал наружных стен и год постройки здания;

в) определение координат характерных точек контура/контуров садового дома. Наиболее распространенным методом является совокупность геодезического метода и спутниковых геодезических измерений/определений. При этом, при съемке в режиме «статика» необходимо использовать минимум 2 ГНСС/GPS приемника и 3 пункта государственной геодезической сети. При съемке в режиме «RTK» (Real time kinematic) используются сети постоянно действующих базовых станций (ПДБС).

Так, для Новосибирской области в 2020 году введена в эксплуатацию сеть спутниковых дифференциальных геодезических станций (СДГС). В сеть СДГС на территории НСО входит 31 станция. Доступ к СДГС осуществляется путем подачи соответствующего запроса в Фонд пространственных данных;

г) натурные измерения – самый объемный вид обмерных работ. В его ходе производят измерение внешних и внутренних геометрических размеров объекта со вскрытием закрытых конструкций в случае необходимости [18];

д) контроль измерений – выполнение данного подэтапа рекомендуется авторами статьи использовать в кадастровой деятельности в обязательном порядке. Наиболее простым вариантом самоконтроля является выполнение дополнительных измерений внешнего контура здания лазерной рулеткой, прошедшей соответствующую поверку с дальнейшим сопоставлением результатов геодезических измерений (по координатам). Значительное расхождение свидетельствует о низком качестве измерений и необходимости выполнить повторные измерения, что позволит значительно уменьшить количество реестровых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами.

4. Подготовка графической части технического плана.

В рамках данного этапа также целесообразно выделить несколько подэтапов:

а) обработка результатов «внешних» обмеров – подготовка схемы геодезических построений, схемы расположения и чертежа. При оформлении чертежа необходимо обеспечить читаемость местоположения характерных точек и контура здания. Масштаб чертежа должен составлять 1:100, вход в здание должен располагаться внизу листа;

б) отрисовка поэтажных планов здания;

в) формирование 3D-модели здания. Данный подэтап не является обязательным, однако современные реалии уже требуют описания объекта многомерными моделями. По желанию заказчика кадастровых работ в рамках подэтапа дополнительно выполняется пространственное описание конструктивных элементов здания, в состав приложения к техническому плану включается модель такого здания, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP (далее – 3D-модель объекта недвижимости) [18, 19], который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

5. Подготовка текстовой части технического плана.

Вне зависимости от вида садового дома, обязательным документом, включаемым в состав технического плана, является декларация, составленная и заверенная правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении объекта недвижимости. Декларация должна быть прошита и пронумерована, а также подписана правообладателем данного ОКС (ЗУ, в случае создания здания).

С 10.01.2020 г. в форму декларации внесены следующие изменения [10]:

- в пункте 1.2 добавлена строка «садовый дом»;
- добавлен пункт 1.9 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости»;
- из декларации исключена необходимость указания площади садового дома.

В зависимости от типа садового дома могут быть подготовлены следующие виды технических планов:

- а) «создание здания, расположенного по адресу: ...», используются при постановке на ГКУ типов домов 1, 2, 5;
- б) «изменением сведений...», при выявленной реестровой ошибке или после проведения реконструкции, используется для 3 и 4 типа домов.

Кроме этого, с 2020 г. обязательным элементом описания характеристик здания является начало: «Российская Федерация», далее структуризация адреса в соответствии с КЛАДР (для всех типов садовых домов).

Для типов садовых домов 1, 2, 5 к декларации прикладывается выписка из ЕГРН на ЗУ, а для типов 3, 4 – выписка из ЕГРН на ОКС.

б. Формирование XML-документа, передача заказчику кадастровых работ.

Последний этап – передача заказчику работ готового технического плана. Основные варианты:

- а) путем записи на дисковой носитель, после чего правообладатель ОН передает в многофункциональный центр (МФЦ) данный диск и соответствующее заявление;
- б) при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) у заказчика, КИ имеет возможность отправить технический план и заявление по каналу прямого взаимодействия напрямую в Росреестр, после успешного учета КИ приходит выписка из ЕГРН, подписанная электронной цифровой подписью, которую он передает заказчику кадастровых работ;
- в) через облачное хранилище кадастрового инженера (личный кабинет) с автоматизированной проверкой и присвоением уникального идентификационного номера (УИН), с указанием номера которого в заявлении правообладатель осуществляет порядок действия аналогично подэтапу а).

На основании представленной информации, можно составить укрупненную технологическую схему выполнения кадастровых работ по подготовке технической документации в отношении садовых домов, для их учета и регистрации в ЕГРН (рис. 7).

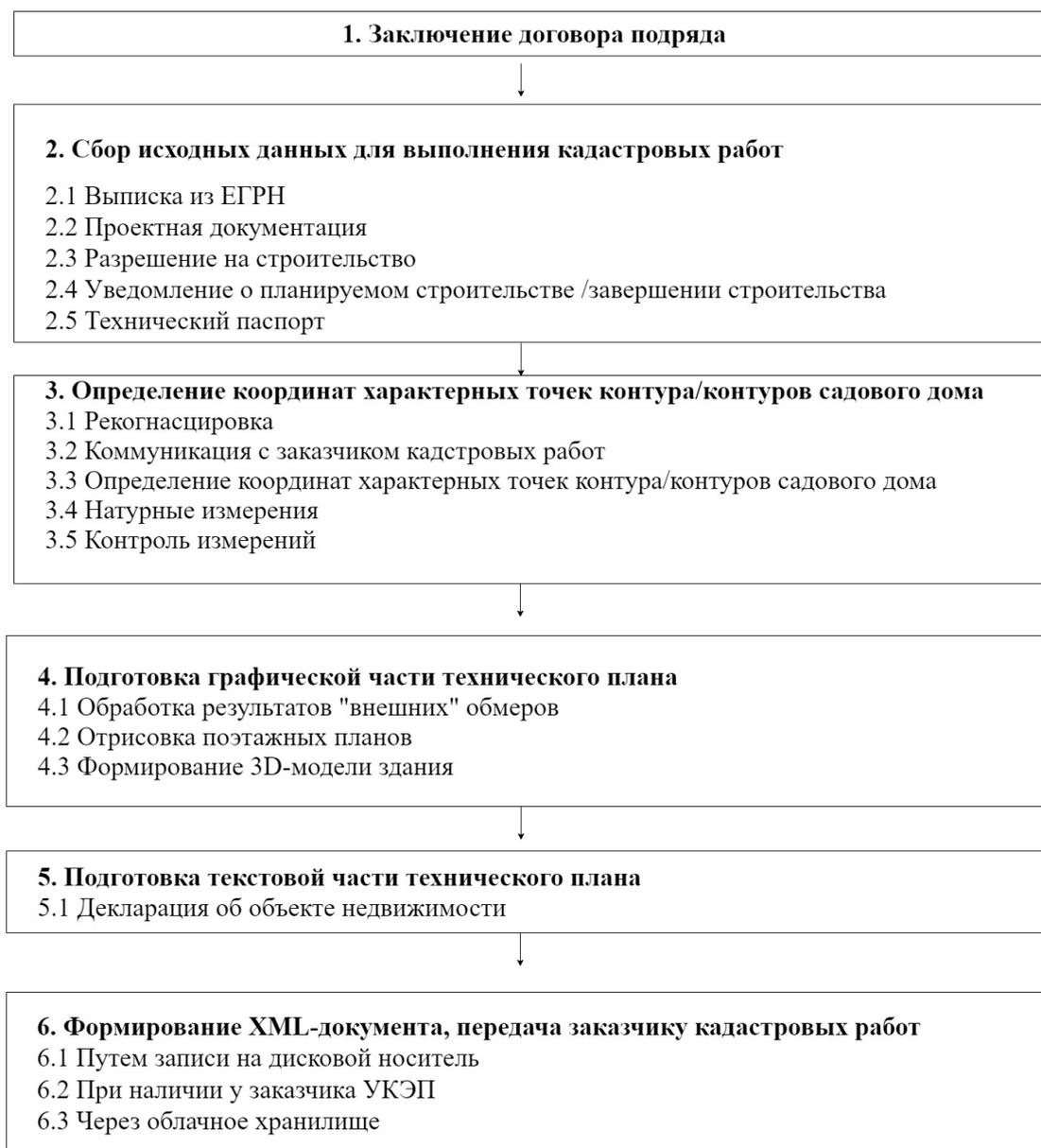


Рис. 7. Укрупненная технологическая схема выполнения кадастровых работ по подготовке документов для постановки на государственный кадастровый учет садовых домов

Таким образом, в результате выполнения исследования предложена типология садовых домов, подлежащих государственному кадастровому учету и регистрации прав в рамках действия «дачной амнистии».

Также, описаны характерные особенности выполнения основных этапов кадастровых работ, на основании которых сформирована соответствующая укрупненная технологическая схема, с учетом изменений законодательства в 2020 г. Учет результатов исследования кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ позволит оптимизировать их работу, а также сократить количество ошибок.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Проблемы реализации в Новосибирской области новэлл 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.
2. На Южном Урале стали оформлять жилые и садовые дома в уведомительном порядке. [Электронный ресурс]: https://rosreestr.ru/site/press/news/na-yuzhnom-urale-stali-oformlyat-zhilye-i-sadovye-doma-v-vedomitelnom-poryadke/?sphrase_id=17231781 // Доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
3. Вопросы проведения государственной кадастровой оценки недвижимости обсуждены в Новосибирске [Электронный ресурс]: https://rosreestr.ru/site/press/news/voprosy-provedeniya-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki-nedvizhimosti-obsuzhdeny-v-novosibirsk101218/?sphrase_id=17231882 // Доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.
4. Инвентаризация сведений ГКН о местоположении границ земельных участков и объектов капитального строительства / Е. И. Аврунев, В. Г. Колмогоров, Ю. А. Новоселов, А. Э. Труханов // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/с. – С. 181–184.
5. Чернов А. В. Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения с применением беспилотных авиационных систем / Н. О. Митрофанова, Е. С. Стегниенко, Д. В. Гоголев // В сб. : Информационные технологии, системы и приборы в АПК материалы 7-й Международной научно-практической конференции «Агроинфо-2018». Сибирский федеральный научный центр агроботехнологий Российской академии наук, Сибирский физико-технический институт аграрных проблем и др. 2018. С. 547-550.
6. Ильиных А. Л., Вишнякова А. В. К вопросу о кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических объединений (на примере Новосибирской области) // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. № 2. – С. 80–89.
7. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
9. Гиниятов А.И. «Лесная амнистия»: цель, задачи, перспективы / А. Л. Ильиных, А. И. Гиниятов // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограмственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 45–50.
10. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
11. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190 // СПС «КонсультантПлюс».
12. 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».

13. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
15. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25.10.2001 N 136 // СПС «КонсультантПлюс».
16. 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».
17. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
18. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 // СПС «КонсультантПлюс».
19. Чернов А. В., Николаев Н. А. Трехмерный кадастр недвижимости как новая ступень развития кадастровых систем // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 8–18 апреля 2014 г.). – Новосибирск : СГГА, 2014. Т. 2. – С. 214–219.

© М. С. Жадан, А. В. Чернов, А. А. Шелпакова, 2020