

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Полина Евгеньевна Иваненко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (923)231-46-54, e-mail: polli-holli@mail.ru

Елена Сергеевна Стегниенко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, ст. преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

Александр Александрович Антонов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

В статье рассмотрено нормативно-правовое обеспечение процедуры проведения кадастровых работ в Российской Федерации. Дан анализ особенностей различных результатов кадастровых работ, в частности изучены новеллы в правовом регулировании объектов капитального строительства. Выявлены основные ошибки кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ, предложены меры по их предотвращению.

Ключевые слова: кадастровые работы, объект капитального строительства, кадастровый инженер, технический план, межевой план, акт обследования, единый государственный реестр недвижимости.

PROCEDURAL FEATURES OF CADASTRAL WORKS CONCERNING OBJECTS UNDER CONSTRUCTION

Polina E. Ivanenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, Department of Cadastre and Territorial Planning, Student, phone: (923)231-46-54, e-mail: polli-holli@mail.ru

Elena S. Stegnienko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Senior Lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-05-66, e-mail: es.st@inbox.ru

Alexandr A. Antonov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (983)314-37-59, e-mail: al.antonov98@gmail.com

The article deals with the legal support of the procedure for conducting cadastral works in the Russian Federation. The analysis of features of various results of cadastral works is given, in particular, novelties in the legal regulation of capital construction objects are considered. The main errors of cadastral engineers when performing cadastral works are identified, and measures to prevent them are proposed.

Key words: cadastral works, capital construction object, cadastral engineer, technical plan, boundary plan, survey report, unified state register of real estate.

Введение

Кадастровые работы представляют собой этап на пути к учету недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Ошибки, допущенные кадастровым инженером при подготовке технического плана, влекут за собой серьезные последствия на дальнейших этапах, поэтому выявление причин возможных ошибок и неточностей – актуальная задача научных исследований.

Целью настоящего исследования выступило изучение процедуры проведения кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства (ОКС), выявление проблем, существующих при подготовке документов, являющихся результатом кадастровых работ, и предложение путей их решения.

Для достижения поставленной цели необходимо было решить ряд задач:

- изучить законодательство РФ о кадастровой деятельности;
- проанализировать процедуру подготовки технического плана и прочей документации, являющейся результатом кадастровых работ;
- выявить основные ошибки кадастровых инженеров при проведении кадастровых работ;
- предложить мероприятия по их предотвращению.

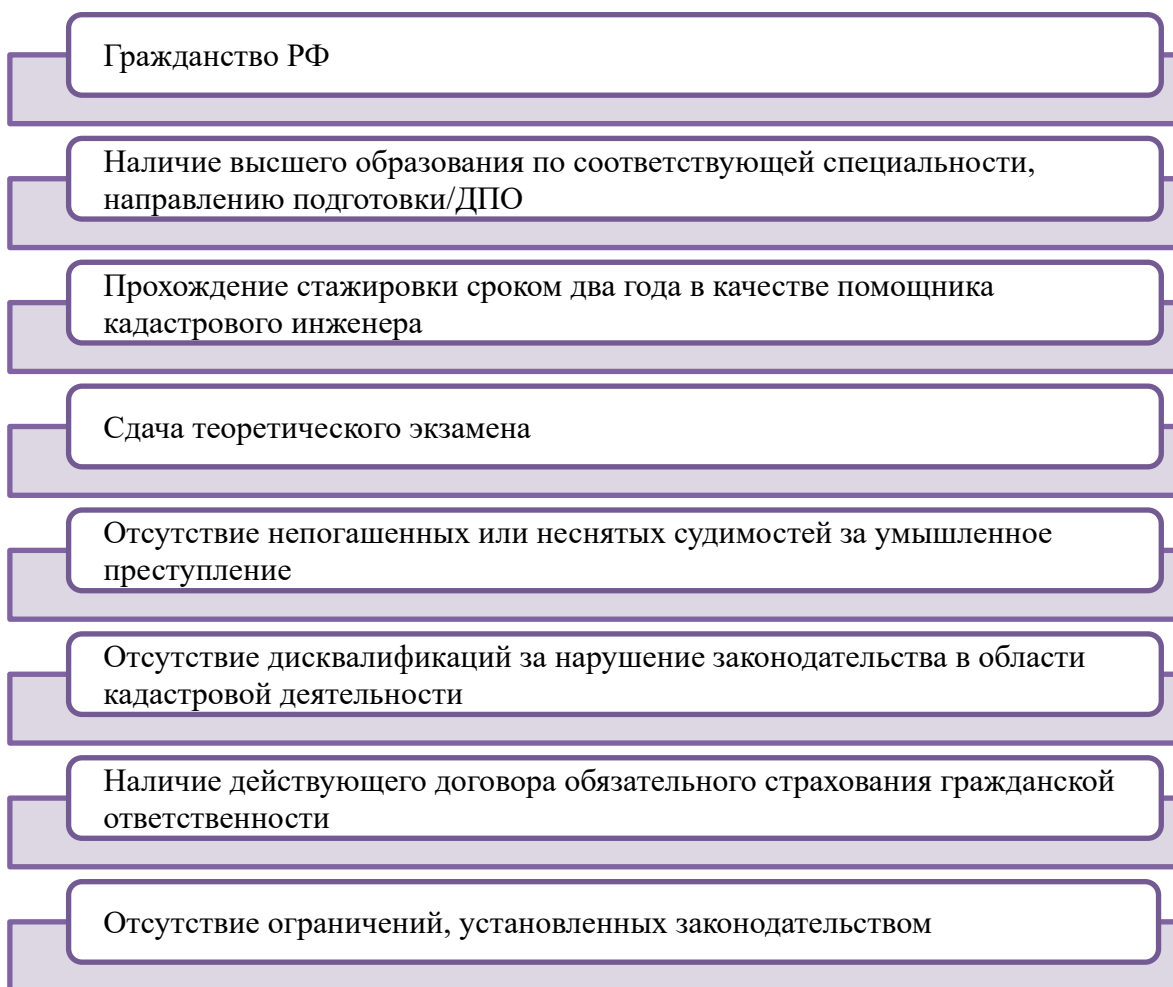
Общая характеристика кадастровых работ и статус кадастрового инженера

Деятельность по подготовке документов, содержащих сведения об объектах недвижимости, необходимые для ведения ЕГРН, называют кадастровыми работами. Выполняются кадастровые работы в отношении всех видов объектов недвижимости – земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, а также их частей. Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими проведение кадастровых работ, являются Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [1] и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [2]. Согласно этим федеральным законам, выполнять кадастровые работы в отношении объектов недвижимости может только кадастровый инженер.

Кадастровый инженер – физическое лицо, состоящее в специальном объединении – саморегулируемой организации кадастровых инженеров [1].

Действующим законодательством Российской Федерации определен ряд критериев, которым должны соответствовать лица, осуществляющие кадастровую деятельность [1] (рисунок).

Кадастровые работы в отношении того или иного объекта недвижимости выполняются на основании договора подряда, его содержание составляют права и обязанности сторон при проведении кадастровых работ и цена за их выполнение. Основные права и обязанности кадастрового инженера как специального субъекта прописаны в законе [1].



Требования, предъявляемые к кадастровому инженеру

Так, кадастровый инженер имеет право требовать от заказчика работ доступ на объект, в отношении которого эти работы выполняются, а также требовать предоставления необходимой документации. В случае если доступ к объекту кадастровых работ и документация к нему не были предоставлены, либо заказчик нарушил условия договора, кадастровый инженер вправе отказаться от выполнения работ [1, 3].

Среди обязанностей кадастрового инженера можно выделить следующие [1]:

- соблюдение требований законодательства, регулирующего кадастровую деятельность;
- соблюдение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики;
- отказ от выполнения кадастровых работ в случае, если объект по договору подряда не относится к объектам недвижимости;
- отказ от выполнения работ в случае, если предоставленные заказчиком документы содержат недостоверные сведения либо не соответствуют требованиям законодательства.

Виды результатов кадастровых работ и особенности их подготовки

Итогом выполнения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости являются межевой план, технический план и акт обследования.

Межевой план – это документ, составленный в результате выполнения кадастровых работ в отношении земельного участка. Основой для составления межевого плана являются кадастровый план территории либо выписка из ЕГРН о соответствующем участке. Межевой план содержит сведения об образуемом участке (участках) или части (частях) земельного участка, либо новые сведения об участке, которые необходимо внести в ЕГРН. Более подробная информация о составлении межевого плана содержится в Приказе Минэкономразвития РФ «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [4].

Межевой план состоит из текстовой и графической частей. В графической части указывают имеющиеся сведения в ЕГРН о территории и данные о местоположении границ участка. В текстовой части содержатся новые необходимые для внесения сведения. Также там указывается информация о геодезической основе, применявшейся для создания межевого плана и сведения о согласовании границ участков, если такое согласование проводилось [2, 4].

Акт обследования – документ, составляемый в том случае, если некое здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства или машино-место прекратили свое существование. Акт обследования подготавливается кадастровым инженером после осмотра места нахождения такого объекта с использованием уже имеющихся сведений, содержащихся в ЕГРН. Форма и состав акта обследования указаны в Приказе Минэкономразвития РФ «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» [5].

Третьим вариантом результата кадастровых работ является технический план – документ, составляемый в отношении какого-либо объекта капитального строительства. Аналогично межевому, технический план содержит сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, либо сведения о частях этих объектов, либо новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения о таких объектах. Правила оформления и иные характеристики, которые вносятся в технический план, описаны в Приказе Минэкономразвития РФ «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» [6].

Технический план так же, как и межевой, делится на текстовую и графическую части. Графическую часть технического плана составляют сведения о земельном участке, на котором расположен ОКС, в отношении которого проводились кадастровые работы, а также данные о его местоположении в пределах зе-

мельного участка. Помимо этого, графическая часть технического плана в обязательном порядке содержит план этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности – план здания или сооружения). В текстовой части указываются сведения об измерениях и расчетах, выполненных в отношении ОКС, данные о местоположении объекта и иные его характеристики [2, 6, 7].

Для составления технического плана на тот или иной вид ОКС используется различная документация. Так, для зданий, сооружений и единых недвижимых комплексов сведения в техническом плане указываются на основании проектной документации. Для объектов незавершенного строительства также требуется разрешение на строительство. Сведения о помещении и машино-месте (кроме площади и местоположения) указываются на основании разрешения на ввод в эксплуатацию того здания или сооружения, в пределах которого они расположены и проектной документации по ним. В случае, если производилась перепланировка помещения, сведения указываются на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии.

При составлении технического плана на объекты индивидуального жилищного строительства и садовых домов существуют свои особенности. Закон не обязывает собственников жилых и садовых домов составлять по ним проектную документацию, поэтому сведения о таких объектах в техническом плане указываются на основании декларации и уведомления о планируемом строительстве, которое собственник направляет в органы местного самоуправления перед началом строительства. Также при составлении технического плана на жилые и садовые дома используется уведомление о соответствии данных объектов предельным параметрам разрешенного строительства и прочим требованиям законодательства. Такое уведомление отправляют уполномоченные органы после рассмотрения уведомления о планируемом строительстве и прилагаемых к нему документов.

Перечисленные выше декларация и уведомления прикладываются к техническому плану и становятся его неотъемлемой частью. Согласно новому порядку, принятому 04.08.2018 г. в отношении объектов ИЖС и садовых домов, органы местного самоуправления самостоятельно направляют в орган регистрации прав полученный от собственника пакет документов для процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав [8–11].

Основные ошибки кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ

Как можно заметить, процедура подготовки технического плана, как и другой документации, являющейся результатом кадастровых работ, достаточно сложная и трудоемкая. В связи с этим, нередкими бывают ошибки, допущенные кадастровым инженером при подготовке документов. Среди таких ошибок наиболее часто встречаются следующие [12, 13]:

– расхождения характеристик объекта недвижимости, указанных в техническом плане и в документах, на основании которых в технический план вносились сведения;

- ошибки в вычислениях и измерениях;
- ошибки в оформлении графической части;
- отсутствие каких-либо документов (например, согласия заказчика на обработку персональных данных, отсутствие документов, на основании которых вносились сведения в технический план и т.п.).

Стоит отметить, что качество подготовленных кадастровым инженером документов во многом определяет положительный результат при проведении учетно-регистрационных действий. Ошибка, допущенная кадастровым инженером при составлении межевого или технического плана, может стать причиной приостановления или отказа в проведении кадастрового учета или регистрации прав [14, 15].

Заключение

В целях предотвращения подобных ситуаций авторами предлагаются следующие меры:

- проведение консультативно-информационных работ Росреестром для разъяснения вопросов, связанных с проведением кадастровых работ и оформлением соответствующих документов;
- тщательное соблюдение кадастровыми инженерами требований, предъявляемых законом к межевым планам, техническим планам и актам обследования;
- соблюдение саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров установленных требований к кадастровым инженерам, осуществление контроля и применение мер ответственности.

Подводя итог данного исследования, можно сделать следующий вывод: процедура кадастровых работ является достаточно сложной, следовательно, в итоговой документации неизбежно появление ошибок, что влияет на достоверность и полноту сведений, внесенных в ЕГРН о тех или иных объектах недвижимого имущества. Однако соблюдение требований законодательства в сфере кадастровых работ всеми участниками процесса могло бы существенно снизить количество ошибок.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Варламов, А. А., Кадастровая деятельность: 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. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. 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. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Порядок оформления прав на садовые дома [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/poryadok-oformleniya-prav-na-sadovye-doma-55/> – Загл. с экрана.

9. Стегниенко Е. С. Правовое регулирование процедуры создания объекта капитального строительства на примере индивидуального жилого дома / Е. С. Стегниенко, П. Е. Иваненко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов Национальной научно-практ. конф., 27-29 нояб. 2019 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nir.sgugit.ru/wp-content/uploads/2020/01/PRAVOVOE-REGULIROVANIE-PROTSEDURY-SOZDANIYA-OKS-NA-PRIMERE-IZHS.pdf>

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.08.2018 №340-ФЗ – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Типичные ошибки кадастровых инженеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/press/news/tipichnye-oshibki-kadaastrovykh-inzhenerov/> – Загл. с экрана.

13. Эксперты назвали самые частые ошибки кадастровых инженеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: kadastr.ru/magazine/news/eksperty-nazvali-samyie-chastye-oshibki-kadaastrovykh-inzhenerov/ – Загл. с экрана.

14. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2016. 288 с.

15. Липски, С. А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. – М. : КноРус, 2016. – 432 с.

© П. Е. Иваненко, Е. С. Стегниенко, А. А. Антонов, 2020