

АНАЛИЗ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ЕГРН

Екатерина Николаевна Лосева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, аспирант; Новосибирский государственный университет экономики и управления, 630099, Россия, г. Новосибирск, ул. Каменская, 56, преподаватель кафедры экологической безопасности и управления природопользованием, тел. (383)243-95-14, e-mail: kaf-eco-lab@nsuem.ru

Роль актуальности и достоверности информации обуславливается сложной системой управления и контроля использования недвижимого имущества. В связи с большим объемом информации и необходимостью ее оперативного использования, все данные в системе должны быть четко структурированы. В статье рассмотрены характеристики объектов недвижимости, необходимые для внесения в ЕГРН и представлена их условная классификация.

Ключевые слова: единый государственный реестр недвижимости, недвижимое имущество, характеристики недвижимости, классификация характеристик, межведомственное информационное взаимодействие.

ANALYSIS OF CHARACTERISTICS OF REAL ESTATE OBJECTS SUBMITTED TO USRE

Ekaterina N. Loseva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student; Novosibirsk State University of Economics and Management, 56, Kamenskaya St., Novosibirsk, 630099, Russia, Lecturer of Environmental Safety and Management Department phone: (383)243-95-14, e-mail: kaf-eco-lab@nsuem.ru

The importance of relevance and reliability of information is determined by a complex system of management and control of the use of real estate. Due to the large volume of data, it is necessary that the data in the system is clearly structured. For operational use of information, it is also necessary to structure it.

The article describes the characteristics of real estate objects that are necessary for entering into the unified state register and presents their conditional classification.

Key words: Uniform State Register of Real Estate, unified state register of real estate, real estate, characteristics of real estate, classification of characteristics, interdepartmental information interaction.

Введение

Исходя из опыта мировой практики, к недвижимости всегда относили землю, и все объекты, которые с ней связаны, независимо от того, имеют они естественное или антропогенное происхождение.

Впервые понятие «недвижимость» начали использовать при Петре I, однако на тот момент не было дано четкого определения, поэтому под этим понятием понималось все от земли и зданий до полезных ископаемых, добываемых из недр

земли. В процессе проведения экономических реформ имущество стало подразделяться на движимое и недвижимое.

На сегодняшний день Гражданский кодекс Российской Федерации дает определение объектов недвижимости, как объектов, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Таким образом, в физическом смысле недвижимость представляет собой отдельный расположенный в пространстве объект, обладающий определенной полезностью. Однако в той же статье приводятся такие объекты как воздушные и морские суда, что противоречит первичному определению. В результате чего, можно сделать вывод о том, что недвижимым имуществом может признаваться как по очевидным причинам, из-за своих физических свойств, так и принудительно, в силу закона [1]. В экономическом плане недвижимость это объект, который требует инвестиций, необходимых для создания, поддержания и развития объекта, а также обладает свойствами приносить доход своему владельцу.

Для того чтобы недвижимое имущество могло быть использовано в сфере гражданских правоотношений, сведения о нем обязательно должны быть внесены в специальный реестр, то есть недвижимость должна быть зарегистрирована.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации и любая запись, которая в нем содержится, должна быть документально подтверждена, чтобы считаться достоверной и актуальной.

От качества данных внесенных в ЕГРН зависит как экономика страны, в аспекте устойчивости системы налогообложения и развития рыночных отношений (вклад в недвижимость является надежной долгосрочной инвестицией), так и эффективность защиты прав правообладателей [2].

Безусловно, качество информации об объектах недвижимости влияет на все сферы жизни общества, а, следовательно, эту информацию, нужно классифицировать для детального рассмотрения и удобства использования.

Основная часть

Все объекты недвижимости являются неповторимыми и имеют специфические как качественные, так и количественные характеристики. Под качеством понимаются свойства имущества, которые способны удовлетворять разные потребности людей. Под свойством понимается особенность, которая проявляется при эксплуатации или управлении недвижимостью.

На сегодняшний день в систему ЕГРН вносятся сведения обо всех объектах недвижимости: земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства. В отношении каждого объекта вносятся основные и дополнительные характеристики, которые либо однозначно могут определять объект в пространстве, либо несут описательный характер качеств и свойств объекта [3].

Основными сведениями об объекте недвижимости являются те, что помогают однозначно идентифицировать этот объект среди многих других, то есть позволяют определить его в качестве индивидуально определенной вещи. Такие сведения возможно изменить лишь в нескольких случаях: в момент образования объекта недвижимости, при ликвидации объекта и в случае, когда объект был разделен на несколько других.

Дополнительные сведения вносятся при условии особых требований к идентификации объекта недвижимости, они не являются уникальными, а многие из них лишь относят объект к какой-то отдельной «группе».

Все характеристики можно классифицировать по видам объектов недвижимости, представленные в таблице [4].

Принадлежность основных и дополнительных характеристик к определенному виду объекта недвижимости

| Характеристики объектов недвижимости | Виды объектов недвижимости | | | | | |
|---|----------------------------|--------|------------|-----------|--------------|-----|
| | ЗУ | Здание | Сооружение | Помещение | Машино-место | ОНС |
| Основные характеристики | | | | | | |
| Вид объекта недвижимости (ОН) | + | + | + | + | + | + |
| Кадастровый номер (КН) и дата его присвоения | + | + | + | + | + | + |
| Описание местоположения | + | + | + | + | + | + |
| КН, из которого образован ОН | + | + | + | + | + | + |
| КН машино-мест, помещений | - | + | + | - | - | - |
| Сведения, о прекращении существования ОН | + | + | + | + | + | + |
| Площадь | + | + | - | + | + | - |
| Основная характеристика ОН (глубина, объем, площадь и т.д.) и ее значение | - | - | + | - | - | - |
| Степень готовности, в % | - | - | - | - | - | + |
| Основная характеристика ОН (глубина, объем, площадь и т.д.) и ее проектируемое значение | - | - | - | - | - | + |
| Проектируемое значение | - | - | - | - | - | + |
| Количество этажей, в том числе подземных | - | + | + | - | - | - |
| Номер этажа | - | - | - | + | + | - |
| Материал наружных стен | - | + | - | - | - | - |
| Год ввода в эксплуатацию (год завершения строительства) | - | + | + | - | - | - |
| Сведения о том, что помещение вспомогательного типа или общего пользования | - | - | - | + | - | - |
| В отношении кадастрового инженера (номер в реестре, номер и дата договора и выполнение кадастровых работ) | + | + | + | + | + | + |
| Вид жилого помещения | - | - | - | + | - | - |
| КН объектов недвижимости расположенных в пределах ЗУ | + | - | - | - | - | - |
| Номер кадастрового квартала | + | + | + | + | + | + |

| Характеристики объектов недвижимости | Виды объектов недвижимости | | | | | |
|--|----------------------------|--------|------------|-----------|----------------|-----|
| | ЗУ | Здание | Сооружение | Помещение | Машинное место | ОНС |
| <i>Дополнительные характеристики</i> | | | | | | |
| Сведения о кадастровой стоимости | + | + | + | + | + | + |
| Сведения о природных объектах находящихся в границах ЗУ | + | - | - | - | - | - |
| Категория земель | + | - | - | - | - | - |
| Вид или виды разрешенного использования | + | + | + | + | - | - |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестра объектов культурного наследия | + | + | + | + | - | + |
| Расположение в границах зон с особыми условиями использования, установления публичного сервитута и т.д., в границах ООПТ, в границах особой экономической зоны | + | - | - | - | - | - |
| Назначение здания (жилое, не жилое и т.д.), назначение помещения (жилое, нежилое), назначение сооружения | - | + | + | + | - | - |
| Сведения о проведении государственного земельного надзора | + | - | - | - | - | - |
| Сведения об отнесении жилого помещения к особому виду | - | - | - | + | - | - |
| Сведения о предоставлении земельного участка в целях строительства наемного дома | + | - | - | - | - | - |
| Сведения о расположении в границах территории с утвержденным проектом межевания (ПМ), условный номер ЗУ, в соответствии с ПМ, и его реквизиты | + | - | - | - | - | - |
| Сведения о наличии земельного спора | + | - | - | - | - | - |
| Адрес ОН | + | + | + | + | + | + |
| Сведения об образовании ЗУ после изъятия его для гос./муниципальных нужд | + | - | - | - | - | - |
| Сведения об образовании ЗУ из земель, собственность на которые не разграничена | + | - | - | - | - | - |
| Сведения об ограничении обороноспособности | + | - | - | - | - | - |

Из таблицы следует, что самыми главными и обязательными сведениями для всех объектов недвижимости являются отнесение объекта к определенному виду, кадастровый номер и дата его присвоения, кадастровый квартал, описание местоположения и кадастровый номер исходного объекта недвижимости (из которого был образован текущий объект). Из дополнительных сведений обязательным условием является наличие адреса и рассчитанной актуальной кадастровой стоимости.

Также, кроме идентификации самого объекта в системе необходимо проследить его связь с другими объектами. Например, соотнесение здания и земельного участка, на котором оно расположено можно проследить по кадастровому номеру участка (прописывается в информации о здании).

Кроме взаимосвязи объектов друг с другом можно проследить еще одну – связь информационных систем и органов управления. Передача информации

о состоянии объектов в порядке межведомственного информационного взаимодействия играет важную роль в управлении недвижимостью. Сведения поступают из федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, судов, федеральной информационной адресной системы (ФИАС) и других ведомств. Всю поступившую информацию необходимо оперативно добавлять в реестр, или в случае запроса данных – предоставлять необходимые сведения [5, 6].

При этом каждый орган власти или ведомство будет запрашивать или предоставлять сведения, касающиеся его полномочий. Например, органы охраны объектов культурного наследия будут направлять информацию в ЕГРН о включении недвижимости в реестр объектов культурного наследия, а ФИАС предоставит сведения о присвоении, изменении или обнулении адреса объекта. Как можно заметить в обоих случаях характеристики объекта будут относиться к дополнительным [3].

Уникальные характеристики объекта недвижимости напрямую влияют на его стоимость, как кадастровую, так и рыночную. Расчет стоимости зависит от местоположения объекта, площади, насколько он удален от основной инфраструктуры района, его планировка, внутренняя и внешняя отделка, каков этаж помещения и тип строения.

Описать основные характеристики объектов недвижимости можно с помощью концепции, при которой все характеристики условно подразделяются на группы, каждая из которых описывает определенную сферу: правовые, экономические, физические (технические), функциональные (справочные).

К правовым характеристикам можно отнести следующие:

- собственники объекта – для совершения правовых действий в отношении объекта недвижимости необходимо знать его собственника;

- право и условие пользования недвижимостью – для законности извлечения полезных свойств из объекта недвижимости в ЕГРН вносятся имена арендаторов, сроки аренды и реквизиты договора, на основании которого установлено ограничение;

- льготы и обременения – для законности пользования и распоряжения вносятся сведения об ограничениях и обременениях на недвижимое имущество и сделок с ним.

К экономическим характеристикам относятся:

- показатели оценки стоимости – ценность объекта в изменяющихся условиях рынка;

- характеристики цен – анализ статистических данных, описание спроса и предложения для принятия эффективных решений в сфере управления и сделок с недвижимостью;

- кадастровая стоимость – кадастровая оценка недвижимости для ведения системы налогообложения, а также управления муниципальной собственностью.

К физическим характеристикам относят:

– геометрические данные – для определения полезности объекта необходимо знать следующие параметры: размеры, формы, объемы, общие и полезные площади, этажность зданий и т.д.;

– архитектурно-планировочные и землеустроительные решения – планы земельных участков, зданий, сооружений;

– состав использованных строительных и отделочных материалов.

Функциональными характеристиками являются следующее:

– функциональное назначение объекта – данный параметр влияет на оптимальность производственных и проектных решений;

– уровень функциональной обеспеченности – сведения об обеспеченности объектами инфраструктуры позволяют правильно распоряжаться недвижимостью, а также данный фактор влияет на расчет рыночной и кадастровой стоимости.

Заключение

Таким образом, можно сделать вывод о том, что вся информационная база, об объектах недвижимости, содержащаяся в ЕГРН, должна иметь актуальные сведения, которые, в свою очередь, должны быть четко структурированы.

Основные сведения отражают главные особенности объекта недвижимости, с помощью которых можно однозначно его идентифицировать. Однако без дополнительных характеристик невозможно правильно распоряжаться недвижимостью, рассчитывать стоимость и налог. Они помогают соблюдать основные принципы земельного законодательства о рациональном использовании земель, вести систему налогообложения, рационально управлять муниципальным имуществом, а также планировать и совершать законные сделки с коммерческой и жилой недвижимостью [7].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/, свободный. – 2020. – 21 марта. – Загл. с экрана.

2. Дорош М.П. Технологический процесс методики повышения качества данных в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] / Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2017. №3. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/tehnologicheskij-protsess-metodiki-povysheniya-kachestva-dannyh-v-edinom-gosudarstvennom-reestre-nedvizhimosti>, свободный. – 2020. – 13 марта. – Заглавие с экрана.

3. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. : принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г. : действ. ред. от 03.08.2018 г. / офиц. сайт компании «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/, свободный. – 2020. – 19 марта. – Загл. с экрана.

4. Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>, свободный. – 2020. – 30 марта. – Загл. с экрана.

5. Волгина А. С., Шамилов А. В., Митрофанова Н. О. Основные источники сведений для единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс] / Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. №. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnyye-istochniki-svedeniy-dlya-edinogo-gosudarstvennogo-reestra-nedvizhimosti>, свободный. – 2020. – 03 апреля. – Заглавие с экрана.

6. Межведомственное информационное взаимодействие при ведении ЕГРН [Электронный ресурс] / Электронный кадастр. – Электрон. дан. – Режим доступа : <https://e-cadaastre.ru/news/288>, свободный. – 2020. – 03 апреля. – Заглавие с экрана.

7. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) [Электронный ресурс] : федер.закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г. : действ.ред. от 18.03.2020 г. / офиц. сайт компании «Консультант Плюс». – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/, свободный. – 2020. – 25 марта. – Загл. с экрана.

© Е. Н. Лосева, 2020