

ПРИЧИНЫ И ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА ОТ ТЕХНИЧЕСКОГО К КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье определены причины, теоретические и практические проблемы перехода от технического учета к кадастровому учету объектов недвижимости.

Ключевые слова: технический учет, кадастровый учет, жилищный фонд, объект недвижимости.

Жилищный фонд РФ подлежит государственному учету (ч. 4 ст. 19 ЖК РФ) в порядке, установленном Правительством РФ. Правительство РФ Постановлением от 13 октября 1997 г. №1301 утвердило Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации.

В соответствии с этим документом основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, об уровне благоустройства, о стоимости объектов фонда и об изменении этих показателей. Государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. При этом технический учет возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ), методическое обеспечение которых осу-

ществляет государственная специализированная организация. БТИ осуществляют учет жилищного фонда в городских и сельских населенных пунктах независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой по статистике (Росстат) и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ.

Государственный учет жилищного фонда предусматривает проведение технического учета жилищного фонда, включающей техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Правовое регулирование государственного учета жилищного фонда осуществляется на основе ЖК РФ, а также:

– постановления Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда», в котором определен порядок государственного учета жилищного фонда. Но в Постановлении Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда» установлена только основная задача государственного учета жилищного фонда в РФ.

– инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. №37, которая определяет основные требования к организации

и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях РФ. При этом требования данного нормативного акта обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

Так как основу государственного учета составляет технический учет, необходимо обратить внимание на функции, которые выполняют организации, его осуществляющие, в частности БТИ выполняют:

- а) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;
- б) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;
- в) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- г) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда обязательны для применения в следующих случаях:

- а) составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;
- б) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в) исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;
- г) ввод в эксплуатацию жилых строений и жилых помещений;
- д) определение технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;
- е) регистрация товариществ собственников жилья;
- ж) присвоение кадастровых номеров объектам недвижимости в жилищной сфере.[1]

Кроме обязательных целей применения информации БТИ можно назвать много обычных, таких, как выдача справок в нотариат для вступления в наследство, выдача сведений для расчета сумм, требуемых на капитальный ремонт жилых строений, для страхования, для регистрации прав, регистрации залога, для расчета сумм материальной помощи и компенсаций при повреждении строений вследствие стихийных бедствий, расчета рыночных запасов топлива для населения и др.

Сбор, обработка, хранение и выдача такого объема информации требуют специальных строительных знаний, знаний правил эксплуатации и ремонта, а также знаний геодезии, картографии, экономики, права, информатики и математической статистики.

Вместе с тем развитие рынка недвижимости увеличило потребность в инвентаризационных работах и повысило их значимость. Увеличилось и число БТИ, и численность работающих. В БТИ появились современные компьютеры и оргтехника. Совершенствуется система подготовки кадров инвентаризаторов.

Что касается кадастрового учета жилищного фонда РФ, то под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.(ст. 1 ФЗ о ГКН),

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»(по тексту ФЗ о ГКН), который регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости), а также ведением государственного кадастра объектов недвижимости и кадастровой деятельности.

Названный Федеральный закон регламентирует признание и удостоверение государством факта существования с определенными характеристиками или прекращения существования объектов недвижимости, обеспечение заинтересованных лиц достоверными сведениями об их характеристиках.

Учетные процедуры устанавливают возможность представления в орган кадастрового учета соответствующих документов не только посредством личной явки заявителя, но и посредством почтовой связи. При этом для постановки на учет объекта недвижимости в орган

кадастрового учета вправе обратиться любое лицо. В данном случае исключаются излишние административные процедуры, связанные с проверкой статуса заявителя и представленных им правоустанавливающих документов.

Законом определен закрытый перечень представляемых при кадастровом учете документов, а также перечень оснований для приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета. Заложен принцип поэтапного создания единой системы учета объектов недвижимости и регистрации прав на них. Это в последующем позволит реально обеспечить реализацию так называемого принципа «одного окна», совместив процедуры учета объектов недвижимости и регистрации прав на них в едином органе.

Кадастровый учет производится в отношении таких объектов недвижимости как земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд Российской Федерации подлежит обязательно государственному учету, включающему, в том числе, и кадастровый учет.

До вступления в действие Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» в отношении жилищного фонда эту функцию выполняли организации технической инвентаризации (ОТИ), осуществлявшие только технический учет жилья, его техническую инвентаризацию и паспортизацию. Однако, с 1 января 2013 г. в отношении жилой недвижимости стал обязательным и ее кадастровый учет.

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Форма указанного заявления устанавливается Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии РФ.

Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня по-

лучения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

Кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

Необходимыми для кадастрового учета жилой недвижимости документами являются:

а) технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства. Технический план объекта недвижимости – это документ, в котором отражаются конкретные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, где указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости.

С 1 января 2013 года для осуществления государственного учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства заявитель вправе предоставить только технический план, формы которого установлены:

1 Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №403 от 1 сентября 2010 г. «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;

2 Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №583 от 29 ноября 2010 г. «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»;

3 Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №893 от 23 ноября 2011 г. «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»;

Следует отметить, что при любой сделке с домом, отдельно стоящим зданием или его частью обязательно потребуется выписка из государственного кадастра недвижимости – кадастровый паспорт на земельный участок, на котором находится этот дом. Кадастровый паспорт земельного участка можно получить в Росреестре.

б) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости). Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавер-

шенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания, сооружения, части здания или сооружения, в которых оно было расположено.

в) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

г) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости

д) копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о таком здании или помещении) (ст. 22 ФЗ о ГКН).

При этом, верность предоставленных копий документа должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Федеральным законом «О кадастре недвижимости» до 1 января 2013 г. был установлен переходный период применения новых правил о кадастровом учете в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В переходный период данные правила к ним не применялись, и государственный учет указанных объектов осуществлялся в ранее установленном порядке, в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного учета жилищного фонда.

В переходный период было установлено, что кадастровую деятельность вправе осуществлять только физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – квалификационный аттестат).

В свою очередь кадастровые инженеры начали проводить кадастровые работы в отношении зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства с 1 января 2010 г. При этом в период с 1 января 2010 до 1 января 2013 г. эти работы наряду с кадастровыми инженерами одновременно вправе прово-

дить также органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

На переходный период, относительно всех тех документов, которые содержат описание объектов недвижимости и были выданы в установленном законодательством порядке до 1 марта 2008 г. в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следует отметить, что все они признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости, выдаваемыми в соответствии с новыми правилами.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» областная Кадастровая палата обеспечивает ведение государственного кадастра недвижимости, постановку земельных участков на государственный кадастровый учет и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости.

С 1 января 2013 года официально, по закону, эти полномочия переходят к органу кадастрового учета, к ФГУ «ФКП Росреестра», то есть кадастровая палата, кроме учета земельных участков, сейчас ведет и учет зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства. Объяснение этому заключается в том, что планируется введение единого налога на объекты недвижимости. Чтобы создать единый налог на имущество, необходимо создать единый информационный ресурс, в котором были бы и сведения об объектах недвижимости, и сведения о земельных участках.

Необходимость перехода от технического учета объектов недвижимости к кадастровому учету, и создания государственного кадастра недвижимости продиктована несколькими причинами:

1) *учет недвижимости, в том числе и жилой, осуществлялся различными органами.* Государственный технический учет объектов капитального строительства в Российской Федерации был введен постановлением правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921., а учет жилищного фонда, с 1997 года. Учет осуществлялся первоначально, муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями, а затем и государственными унитарными предприятиями, име-

нуемыми организациями технической инвентаризации.

2) не было единой системы сбора информации, в которой содержались бы все сведения об объектах.

В каждом субъекте Российской Федерации велся и в настоящее время ведется реестр объектов капитального строительства – зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, расположенных на «подведомственной» субъекту Российской Федерации территории. В отношении земельных участков уполномоченным органом государственной власти осуществлялся и осуществляется кадастровый учет. При осуществлении государственного технического учета объектов капитального строительства «привязка» объекта к земельному участку не производится.

Государственный кадастр недвижимости, который будет являться государственным информационным ресурсом, «призван» объединить в единый реестр и объекты капитального строительства, и земельные участки, на которых они расположены, с «привязкой» объектов капитального строительства к земельным участкам путем определения координат характерных точек контура объектов недвижимости. Государственный кадастр недвижимости будет систематизированным сводом сведений обо всем недвижимом имуществе, расположенном на территории Российской Федерации. Каждому объекту недвижимости, сведения о котором будут внесены в государственный кадастр недвижимости, будет присвоен не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер, именуемый кадастровым номером.

3) необходимость определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая будет являться основой для исчисления налога на недвижимость и налогового вычета. В государственном кадастре недвижимости будут содержаться сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая будет являться основой для исчисления налога на недвижимость, который планировалось ввести с 1 января 2013 года. Речь идет о том, что Налоговый кодекс РФ планируется дополнить главой, предусматривающей установление местного налога на недвижимое имущество.

Уплачивать данный налог будут физические лица, имеющие в собственности здания,

строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также обладающие правом собственности (правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения) на земельные участки.

Основным нововведением является определение налоговой базы для исчисления данного налога. Сейчас налог на имущество физических лиц рассчитывается с инвентаризационной стоимости объектов. Новый налог должен будет исчисляться с кадастровой стоимости объектов налогообложения, которая по своим параметрам приближена к рыночной стоимости.

Предусматривается также установление налоговых вычетов. Один вычет будет предоставляться всем налогоплательщикам в отношении жилого помещения, а также жилого строения, расположенного на земельном участке, в размере кадастровой стоимости 20 кв. метров соответствующего объекта.

Второй вычет, в повышенных размерах, предлагается установить для льготных категорий налогоплательщиков.

Муниципальным образованиям будет предоставлено право увеличивать размеры указанных вычетов, расширять перечни льготных категорий налогоплательщиков, а также определять налоговые ставки по данному налогу в пределах, установленных Налоговым кодексом РФ.

Размер налоговых ставок, предусмотренных Налоговым кодексом РФ, будет поставлен в зависимость от суммарной кадастровой стоимости всех объектов налогообложения (при стоимости свыше 300 млн. рублей предусматриваются повышенные налоговые ставки).

Минфин России информирует также, что в связи с введением данного налога размер налоговой нагрузки для налогоплательщиков несколько увеличится и может составить в среднем (без учета льгот):

– для двухкомнатной квартиры площадью 55 кв.м – 1200 руб. в год;

– для трехкомнатной квартиры площадью 75 кв.м – 1800 руб. в год [2].

Инвентаризационная стоимость строений и сооружений определяется в настоящее время организациями технической инвентаризации по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Восстановительная стоимость строений и сооружений определяется

по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом по соответствующим индексам и коэффициентам в уровень цен 1991 года, а затем в уровень цен года оценки по коэффициентам, утверждаемым органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Физический износ жилых зданий определяется по Правилам оценки физического износа жилых зданий. Нетрудно заметить, что при исчислении инвентаризационной стоимости не учитываются рыночные механизмы, влияющие на формирование стоимости объекта недвижимости.

Основой же определения кадастровой стоимости объектов недвижимости будет являться установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Кадастровая стоимость объектов недвижимости будет определяться в соответствии с Законом об оценочной деятельности на основании соответствующего Федерального стандарта оценки.

– повышение качества и доступности услуг. Цели создания Единой федеральной информационной системы регистрации прав и кадастрового учета (далее ФИР) были изложены в Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, утвержденную Приказом Минэкономразвития от 18 декабря 2009 г. №534 и заключаются в повышении качества и доступности услуг. В рамках дальнейшего развития этой системы в 2012-2015 годах Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии планирует полностью перейти к электронным формам оказания услуг и межведомственного взаимодействия, что позволит упростить процедуру их предоставления, сделать обслуживание более качественным и доступным, а также сократит его сроки.

Отчасти, некоторые результаты можно наблюдать уже сегодня. Так, был разработан большой программный документ «Дорожная карта», утвержденный Распоряжением Правительства

РФ от 16 августа 2012 №1487-р. В настоящее время существуют учетные системы, в которых накапливается первичная информация об объектах недвижимости, это государственный кадастр недвижимости (ГКН) и единый государственный реестр прав (ЕГРП). В ближайшем будущем предстоит построить единую систему, избавиться от смежной или одинаковой информации и построить единую модель, единое ведение объекта, правообладателя, модели прав. По «Дорожной карте» принятие закона перенесено на 2015 год. Соответственно, и внедрение единой системы намечено на 2015 год

В целом, на этот и следующий год поставлена задача как можно больше информации давать в онлайн-режиме без фактического посещения офиса Росреестра, с возможностью стимулирования этого процесса, то есть эта услуга должна стать дешевле для всех участников. Планируется, что уже к концу 2013 г. станет возможным осуществление сделок с недвижимостью, в особенности с жилой, в электронном виде, в том числе и расчет за эту недвижимость с помощью электронных денег или путем безналичных расчетов.

Кроме всего прочего, введен новый вид услуги – так называемая выписка об обобщенных правах отдельного лица на территории Российской Федерации – экстерриториальная выписка. Она и раньше так называлась, но по факту выглядела немного иначе: выписку выдавали по тому регистрационному округу, на территории которого обратился гражданин, сейчас же в любом офисе Росреестра обратившемуся лицу должны предоставить информацию о принадлежащих объектах на всей территории России.

Важным достижением в совершенствовании системы учета жилой недвижимости явилось созданное 20 мая 2010 г. правительством Оренбургской области в рамках проведения административной реформы в Российской Федерации государственное автономное учреждение Оренбургской области «Оренбургский областной многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГАУ «МФЦ»). Данное учреждение создавалось в соответствии с постановлением правительства Оренбургской области №85-п от 19.02.2010 года «О создании государственного автономного учреждения Оренбургской области «Оренбургский областной многофункциональный центр предоставления государственных

ных и муниципальных услуг». Осуществляя свою деятельность уже третий год, МФЦ обеспечивает предоставление комплекса государственных услуг федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти области и муниципальными органами власти г. Оренбурга в режиме «одного окна».

При переходе от технического к кадастровому учету объектов недвижимости возникают *проблемы, как теоретические* (проблемы законодательства), *так и практические* (проблемы передачи полномочий и архивов структур технической инвентаризации структурам кадастрового учета).

Практическая проблема при переходе от технического к кадастровому учету объектов недвижимости выражена в проблеме информационного взаимодействия структур технической инвентаризации и кадастрового учета. Например, в большинстве органов технической инвентаризации (далее ОТИ) Оренбургской области сведения об объектах недвижимости выражены на бумажных носителях, многие из инвентаризационных дел ветхие и нетранспортабельные. К тому же, сами организации крайне негативно отнеслись к добровольно-принудительной «сдаче дел» в органы кадастрового учета, так как это весьма затруднило дальнейшую работу БТИ ввиду отсутствия предыдущих данных по объектам при текущей работе с ними. Одним из способов решения этой проблемы явились работы по оцифровке бумажных носителей и перевод их в электронный вид в единой базе ОТИ.

С 1 января 2013 года государственный кадастровый учет осуществляется только в отношении тех объектов, которые не являются ранее учтенными объектами недвижимости. Сюда можно отнести объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию после 1 января 2013 года, а также объекты недвижимости, в отношении которых по каким-либо причинам не был осуществлен государственный технический учет или государственная регистрация прав.

Для осуществления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства необходимы будут технические планы указанных объектов недвижимости.

Законодательные проблемы состоят в том, что:

1) необходимо принятие нормативного акта взамен объективно устаревших Постановления

Правительства от 13 октября 1997 г. №1301 утвердившего Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, а также Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. №37 в связи с несоответствием их положений современным требованиям и стандартам – строительным, сметным и т. д. В новом документе необходимо учесть, что многие показатели технического состояния жилого объекта, включая конструктивные и строительные материалы, требования к геометрическим размерам и формам помещений претерпели значительные изменения и нуждаются во включении этих изменений в сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (сборники УПВС), на основе которых происходит расчет действительной стоимости объекта, а она, в свою очередь является базой для расчета кадастровой стоимости и расчета налогооблагаемой базы.

2) сегодня отсутствуют нормативные правовые акты, обязывающие или стимулирующие собственника к осуществлению технического учета принадлежащих ему объектов жилого назначения. Раньше обращение в БТИ было обусловлено необходимостью получения документа для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним – технического паспорта, который был действителен в течение пяти лет. По истечении указанного срока заинтересованные лица вновь обращались за изготовлением актуального паспорта с целью представления для государственной регистрации. Такой порядок обеспечивал формирование более-менее актуальной информации об объектах капитального строительства, в том числе об объектах жилищного фонда, что позволяло полномоченным органам контролировать техническое состояние жилищного фонда.

Поскольку законодательство изменилось, и вместо технического паспорта документом, необходимым для государственной регистрации, стал кадастровый паспорт, необходимость в проведении технического учета объектов, за исключением случаев первичного государственного технического учета объектов, отпала сама собой. Однако собственники объектов жилого назначения обязаны самостоятельно контролировать техническое состояние и своевременно производить учет изменений технических характеристик

тик объектов, в том числе в связи с его физическим износом, реконструкцией, перепланировкой или переустройством, так как, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, на собственнике лежит бремя содержания принадлежащего ему имущества. Сегодня же существуют ситуации, когда инвентаризация объектов жилищного фонда (многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, квартир) проводилась 20-30 лет назад, и в этом случае речь об актуальности информации об объекте недвижимости и ее соответствии требованиям законодательства не может иметь место в принципе.

В связи с этим, предлагается внести изменения в главу 18 Гражданского Кодекса РФ, дополнив ее статьей, регламентирующей обязанность собственника своевременно вносить изменения в технические характеристики принадлежащего ему жилого помещения путем обращения в органы технической инвентаризации с заявлением о внесении таких изменений в течение 1 года с момента фактического осуществления изменений.

Таким образом, Жилищный кодекс РФ, а также много ранее принятое Постановление Правительства №1301 от 13 октября 1997 г. установили, что жилищный фонд в России подлежит государственному учету. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию. Под иными формами учета подразумевается, в частности, официальный статистический и бухгалтерский учет, а также введенный с 1 января 2013 г. кадастровый учет жилой недвижимости. Таким образом, с 1 января 2013 г. начался фактический кадастровый учет жилой недвижимости на основании федерального закона №224-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», предусматривающем строго регламентирован-

ную процедуру постановки на учет, снятия с учета, случаях приостановления и отказа в проведении учета объектов недвижимости, в том числе жилой, а также о лицах, имеющих право осуществления кадастровой деятельности.

Нами определено, что необходимость перехода от технического учета объектов недвижимости к кадастровому учету, и создания государственного кадастра недвижимости продиктована несколькими причинами:

- 1) учет недвижимости, в том числе и жилой, осуществлялся различными органами;
- 2) не было единой системы сбора информации, в которой содержались бы все сведения об объектах;
- 3) необходимость определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая будет являться основой для исчисления налога на недвижимость и налогового вычета.

Кроме того, при переходе от технического к кадастровому учету объектов недвижимости возникают теоретические и практические проблемы.

Практическая проблема при переходе от технического к кадастровому учету объектов недвижимости выражена в проблеме информационного взаимодействия структур технической инвентаризации и кадастрового учета.

А теоретические проблемы состоят в необходимости изменения законодательства, а именно:

- 1) необходимо принятие одного нормативного акта взамен объективно устаревших нормативных актов регулирующих учет объектов недвижимости;
- 2) сегодня отсутствуют нормативные правовые акты, обязывающие или стимулирующие собственника к осуществлению технического учета принадлежащих ему объектов жилого назначения. В связи с этим, предлагается внести изменения в главу 18 Гражданского Кодекса РФ, дополнив ее статьей, регламентирующей обязанность собственника своевременно вносить изменения в технические характеристики принадлежащего ему жилого помещения.

20.01.2013

Список литературы:

1. Крашенинников, П.В. Жилищное право. 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008. – С.41.
2. Информационное сообщение Минфина России от 31.01.2013 «Об основных элементах налога на недвижимое имущество» – // Информационная система Консультант Плюс.

Сведения об авторе:

Ковалева Ольга Александровна, доцент кафедры гражданского права и процесса
Оренбургского государственного университета, кандидат юридических наук
460048, г. Оренбург, пр. Победы, 141, тел. (3532)754723, e-mail: radaurist@mail.ru