

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Колпакова О.П., Романов Р.В.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года №218 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», система регистрации объектов капитального строительства подверглась серьезным изменениям. В статье рассмотрены изменения в системе регистрации объектов капитального строительства, которые затрагивают все субъекты гражданских правоотношений в сфере недвижимости.

Ключевые слова: *система регистрации, объекты капитального строительства, объекты недвижимости, государственный кадастровый учет, собственность, реестр, регистрация права.*

MODERN CONDITION OF THE REGISTRATION SYSTEM OF OBJECTS OF CONSTRUCTION

Kolpakova O.P., Romanov R.V.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

In connection with the entry into force of the Federal Law of July 13, 2015 No. 218 FZ “On State Registration of Real Estate”, the system for registering capital construction projects underwent major changes. The article considers changes in the system of registration of capital construction objects, which affect all subjects of civil legal relations in real estate.

Key words: *registration system, capital construction objects, real estate objects, state cadastral registration, property, register, registration of law.*

С каждым годом система правового обеспечения государственных регистрационных процедур терпит изменения. В Земельный и Градостроительный кодексы внесены значительные поправки, принят Федеральный закон №218 «О государственной регистрации недвижимости», обновлен Федеральный закон №431 «О геодезии и картографии», ужесточены требования к кадастровым инженерам, установлен порядок предоставления кадастровой информации в геоинформационной системе жилищного и коммунального хозяйства. Что свидетельствует о совершенствовании системы регистрации объектов недвижимости с целью более высокой оперативности и надежности. Важной частью совершенствования этой системы является кадастровый учет объектов капитального строительства, так как на сегодняшний день имеет множество недостатков. Поэтому необходимо продолжить совершенствование системы, относительно технически сложных

объектов недвижимости, технической инвентаризации и кадастрового учета в целом [1].

Ранее учет объектов капитального строительства и техническая инвентаризация относились к работе БТИ, но на сегодняшний день эти задачи переданы в работу Росреестра.

Обозначим основные задачи учета объектов капитального строительства и технической инвентаризации:

- предоставление достоверной информации органам, осуществляющим градостроительную деятельность;
- создание общей базы информации об объектах капитального строительства, для планирования и развития территорий;
- обеспечение полной информации налоговой базе;
- сбор информации для проведения государственного кадастрового учета;
- предоставление данных для ведения системы единого государственного реестра недвижимости.

Отметим, что нарабатанная практика и методики стали основанием формирования современного кадастра недвижимости. Однако в процессе развития правового обеспечения подобного кадастра основные параметры технической инвентаризации объектов капитального строительства были востребованы кадастровым учетом, например такие понятия как износ и другие характеристики надёжности объектов.

На основании федеральных законов и нормативно-правовых актах, Министерство экономического развития РФ подготавливает корректировки федеральной политики и технической инвентаризации объектов капитального строительства [2].

Государственный технический учёт и техническая инвентаризация объектов капитального строительства регламентировались Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 года № 921 «О государственном техническом учёте и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», которое в настоящий момент утратило силу. На сегодняшний день законодательство в сфере учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства находится в стадии модернизации, полномочия которой переданы на уровень муниципальных органов власти.

Из этого следует, что система государственного учета и регистрации объектов капитального строительства, представленная федеральным законодательством, требует дальнейшего совершенствования с наиболее глубоким изучением проблем [3].

С вступлением в силу Федерального закона №218 «О государственной регистрации недвижимости», произошло совмещение сведений данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный реестр недвижимости – это ключевой момент совершенствования в области земельно-имущественных отношений. В новом законе так же ужесточили требования в работе кадастровых инженеров, так в случае их ошибок могут аннулировать

квалификационный аттестат, что влечет высокую ответственность и внимательность в работе кадастровых инженеров.

Следует отметить, что на сегодняшний день нередко возникают проблемы с неверным соотношением рыночной и кадастровой стоимости объекта недвижимости, так как специалисты используют разные методики оценки, а так же происходят изменения состояния рынка и законодательства. Поэтому так же необходимо унифицировать критерии оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости [4].

В проектировании объектов капитального строительства учитывают множество характеристик, которые определяют их функциональность, надежность, градостроительные ценности и потребительские свойства, а так же физические размеры, используемые в строительстве материалы, развитие инфраструктуры, наличие дорожно-транспортных систем и доступность социальных объектов. Но на сегодняшний день не все эти факторы отражены в расчётах рыночной и кадастровой стоимости объекта недвижимости, поэтому существует проблема комплексного учета объектов. Так же критерий экологической безопасности используют в таких расчетах крайне редко. В связи с этим необходимо развивать государственный кадастровый учет в этом направлении.

В настоящее время государственный кадастровый учет и регистрация объектов недвижимости представляет собой слияние двух задач – техническую инвентаризацию и технический учет, но не в полной мере отражает все их параметры и критерии. Поэтому данная система нуждается в совершенствовании [5].

Поэтому методы проведения и сама система учёта нуждаются в совершенствовании в частности в развивающемся государственном кадастре недвижимости и формируемой системе государственной регистрации. Особое место в таком усовершенствовании занимает система учитываемых показателей, в частности применяемо к технически сложным объектам. Такие задачи возможно разрешить, используя геодезические методы исполнительных съемок, на базе пространственных размерных целей, которые обеспечивают контроль эксплуатации объектов капитального строительства в соответствии с их проектными параметрами.

Литература

1. Асеева, М.А. Экономическая эффективность государственного кадастра недвижимости в землеустройстве. – 2016. – 125с.
2. Кадырова, Е.Н. Некоторые новации в системе государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета. Экономика и экология территориальных образований. - 2016. - № 2. - 50-53с.
3. Радчевский, Н.М. Автоматизированные системы в государственном кадастре недвижимости. Учебное пособие. – 2015. – 32с.
4. Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. - СПб: Роза мира, 2006. – 180с.

5. Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – М: Эскимо. – 2017. – 144с.