

УДК 528

**Сидоренко Марина Игоревна**  
студент кафедры кадастра и геоинженерии КубГТУ

**Шейна Ксения Владимировна**  
магистрант кафедры кадастра и геоинженерии КубГТУ

**Осенняя Анна Витальевна**  
кандидат технических наук доцент кафедры  
кадастра и геоинженерии  
Кубанского государственного  
технологического университета  
set@id-yug.com

**Sidorenko Marina Igorevna**  
Student of Cadastre and  
Geo-engineering Department

**Sheina Ksenya Vladimirovna**  
Postgraduate of Cadastre and  
Geo-engineering Department

**Osenniaia Anna Vitalyevna**  
Candidate of Technical Sciences,  
Docent of Cadastre and  
Geo-engineering Department  
Kuban State University of Technology  
set@id-yug.com

**Аннотация.** Данная статья посвящена обзору проблем, возникающих при использовании исходной документации для составления технических планов, а также предложению решений по их устранению.

**Ключевые слова:** технический план, проектная документация, технический паспорт, декларация об объекте недвижимости, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

**Annotation.** This article provides an overview of the problems encountered when using the original documentation for the preparation of technical plans, and offer solutions to address them.

**Keywords:** technical plan, project documentation, data sheet, the declaration of the property, permission for the facility to operate

## АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ИСХОДНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



## ANALYSIS OF THE APPLICATION OF THE ORIGINAL DOCUMENTATION IN THE DEVELOPMENT OF TECHNICAL PLANS OF BUILDINGS, STRUCTURES, PREMISES AND ASSETS UNDER CONSTRUCTION

В соответствии с действующим законодательством технический план – это документ, в котором отражаются конкретные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, а также сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

В приложения, входящие в состав технических планов, включают документы, опираясь на которые были заполнены разделы технических планов. Такими документами могут быть – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, технический паспорт, декларация об объекте недвижимости и чертеж, выполняемый на основании натурного обмера кадастровым инженером, проектная документация и свидетельство о государственной регистрации права.

Для проведения анализа исходной документации необходимо выбрать критерии оценки. Для этого был применен метод «мозгового штурма». Оценка производилась по 6 критериям: достаточность характеристик, достоверность, стоимость изготовления, правильность, законодательная допустимость, достаточная квалификация кадастрового инженера.

По результатам оценки было выявлено (табл. 1), что наиболее удобным в применение документом является технический паспорт, так как он получил наивысший средний балл баллов.

**Таблица 1 – Оценка исходной документации, по выбранным критериям**

Критерии оценки	Технический паспорт	Декларация	Разрешение на ввод в эксплуатацию	Проектная документация
Достаточность	3	2	1	2
Достоверность	3	1	3	2
Правильность	3	2	3	3
Законодательная допустимость	2	3	2	3
Стоимость изготовления	2	3	2	1
Достаточный уровень квалификации кадастрового инженера	2	1	3	1
Среднее арифметическое	2,5	2,0	2,3	2,0

Если рассматривать весь комплекс существующих документов, то нужно отметить что практически у всех документов есть ряд минусов, устранив которые можно расширить диапазон их применения. Рассмотрим данные минусы и возможные пути их устранения.

Технический паспорт с 01.04.2013г. с момента полного вступления в силу федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» ограничен в своем применении только зданиями, относящимися к жилому фонду, следовательно, он становится практически бесполезным, как исходный документ. Решить данную проблему можно 2-мя путями: либо возобновить использование технических паспортов для всех видов технических планов, либо предложить иной документ, который заменит технические паспорта.

Проектная документация имеет один весомый минус, если ориентироваться на выбранные критерии, – это возможное расхождение проекта с действительностью. Данный недостаток, к сожалению, устранить никак нельзя. Единственное решение – это полное обоснование данных отклонений в заключение кадастрового инженера.

Документ «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» неудобен в применении в связи с отсутствием у него графической части. Возможно, что ситуацию изменит пересмотр формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, путем добавление к ней графического приложения.

Декларация об объекте недвижимости по своей форме и содержанию – документ, который удобен в применении и ярких отрицательных черт не имеет. Единственным минусом является необходимость наличия правоустанавливающих документов и ряда специальных знаний заявителя при ее заполнении. Данный факт также существенно сужает область ее применения.

Следовательно, складывается такая ситуация, что для какого-то отдельно взятого объекта может не оказаться ни одного законодательно допустимого исходного документа, а значит и внести данные о нем в кадастр недвижимости будет невозможно, что противоречит всем основным положениям кадастрового учета Российской Федерации. Можно делать вывод, что по вопросу исследования требуется существенная доработка законодательной и нормативно-правовой базы на уровне РФ.

### **Литература**

1. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
2. Положения от 13.10.1997 г. «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 24.12.2004 г. № 190-ФЗ.

### **References**

1. Federal statute 24.07.2007. № 221-FS "State cadastre of realty"
2. The provisions of 13.10.1997. "On account of the public housing in the Russian Federation."
3. Town Planning Code of the Russian Federation of 24.12.2004 N 190-FS.