

УДК 332

АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ НА ПРЕДМЕТ СООТВЕТСТВИЯ ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЯ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ANALYSIS OF TECHNICAL PLANS FOR COMPLIANCE WITH THE FORM AND CONTENT OF THE REQUIREMENTS OF THE LEGISLATION

Кравченко Эллина Владимировна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
kravchenko.ellina@mail.ru

Серебрякова Валерия Олеговна

магистрант,
Кубанский государственный
технологический университет

Аннотация. Данная статья посвящена обзору проблем, связанных с заполнением и несоответствием технических планов требованиям законодательству.

Ключевые слова: технический план, единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет.

Kravchenko Ellina Vladimirovna

Candidate of Technical Sciences,
Associate professor of the inventory
and geoengineering,
Kuban state technological university
kravchenko.ellina@mail.ru

Serebryakova Valeria Olegovna

Undergraduate,
Kuban state technological university

Annotation. This article is devoted to the review of the problems connected with filling and discrepancy of technical plans to requirements to the legislation.

Keywords: technical plan, unified state register of real estate, state cadastral accounting.

Обеспечение Единого государственного реестра недвижимости полноценной и достоверной информацией о состоянии объектов капитального строительства, земельных участков через формирование технического и межевого плана объекта является обязательным условием деятельности, как органов технической инвентаризации, так и кадастровых инженеров [1, 2].

Однако, в процессе формирования технического плана (ТП) кадастровые инженеры (КИ) допускают ошибки, которые в свою очередь можно разделить на две группы:

- ошибки, которые допускают КИ в текстовом формате технического плана;
- ошибки, допускаемые при формировании электронного вида ТП (XML-файла).

В качестве исходной базы было выбрано 952 технических плана за 2017–2018 годы. В результате выполненного анализа материалов было установлено следующее.

В первом квартале 2017 года, наиболее часто встречаемое нарушение заключалось в том, что некоторые КИ указывали несуществующие реквизиты документа, чаще встречались даты, с целью заведения в заблуждение должностных лиц, которые рассматривали такие ТП.

За второй квартал 2017 года были выявлены наиболее часто встречаемые ошибки в ТП, которые допускали КИ при его подготовке. К ним относятся следующие ошибки:

- не предоставлен ТП, который является приложением для разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- не включена проектная документация;
- в ТП отсутствует поэтажный план;
- поэтажный план представлен не в формате JPEG и отсутствует обоснование использования формата PDF;
- нет декларации или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- допущены ошибки при заполнении декларации (разночтения с ТП, отсутствие правоустанавливающих документов).

За третий квартал 2017 года наиболее часто в ТП встречались ошибки следующего характера:

- представленные ТП подготовлены с нарушением требований законодательства;

- пересечены границы объектов недвижимости с другими границами земельных участков;

- не представлены необходимые документы.

По результатам анализа за первый квартал 2018 года был выявлен ряд типичных ошибок, которые допускают КИ при подготовке ТП, которые послужили причиной для приостановления или отказа в осуществлении ГКУ. К часто встречаемым ошибкам за этот период относятся следующие:

- подготовленные ТП не соответствуют требованиям законодательства РФ в области требований к таким документам;

- пересечены границы объектов недвижимости с другими соседними земельными участками, другими объектами недвижимости или границами населенных пунктов;

- нарушен порядок согласования границ;

- отсутствуют необходимые документы для осуществления ГКУ.

В результате изучения наиболее часто встречаемых ошибок, которые допускают КИ при подготовке ТП вне зависимости от объекта недвижимости в отношении которого подготавливается данный документ КИ следует обратить свое внимание на следующие типичные ошибки:

- часто документ не проходит форматно-логический контроль;

- в ТП не правильно определен вид кадастровых работ, выполняемых КИ;

- ТП представленный в форме XML-схемы на данный момент времени может быть уже не актуальным, необходимо следить за актуальными версиями XML-схем, данные требования к этим схемам есть на сайте Росреестра специально для КИ;

- в ТП указан неверно вид разрешенного использования объекта.

Обработав полученные результаты, мы пришли к выводу, что наиболее распространенными причинами кадастровых ошибок при составлении ТП являются следующие:

- использование КИ устаревшего оборудования и выполнение кадастровых работ без привязки к государственной системе координат, в итоге это приводит к отсутствующей привязки к местности;

- непрофессионализм КИ;

- невнимательность;

- неисправность оборудования, которое использует КИ.

Ошибки могут быть допущены по самым различным причинам, но какова бы не была причина таких ошибок они все равно подлежат исправлению. Одним из условий устранения и исправления таких ошибок является информационное взаимодействие органа государственной регистрации и учета с участниками кадастровой деятельности [3, 4]. Не исправленные или не обнаруженные в свое время допущенные кадастровые ошибки влекут за собой неприятные последствия такие, как:

- невозможность постановки объекта на ГКУ, внесение изменений об объекте, снятие с ГКУ объекта;

- зарегистрировать право собственности;

- сложности при продаже объекта недвижимости.

Литература:

1. Варченко Н.Ф., Будагов И.В., Кравченко Э.В. Анализ проблем ОТИ на современном этапе // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 430–438.

2. Будагов И.В., Кравченко Э.В. Анализ эффективности использования городских земель : сборник: Глобализация экономики и российские производственные предприятия / Материалы 14-ой Международной научно-практической конференции. Министерство образования и науки Российской Федерации; Южно-Российский государственный политехнический университет (НПИ) имени М.И. Платова (г. Новочеркасск), МГТУ имени Баумана (г. Москва), МГТУ «Станкин» (г. Москва). – 2016. – С. 14–16.

3. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Анализ законодательной базы информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2014. – № 1. – С. 64–66.

4. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Совершенствование информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2014. – № 1. – С. 67–68.

References:

1. Varchenko N.F., Budagov I.V., Kravchenko E.V. The analysis of problems of OTI at the present stage // Scientific works of the Kuban state technological university. – 2015. – No. 11. – P. 430–438.

2. Budagov I.V., Kravchenko E.V. Analysis of efficiency of use of city lands : collection: Globalization of economy and Russian manufacturing enterprises / Materials of the 14th International scientific and practical conference. Ministry of Education and Science of the Russian Federation; Southern Russian state polytechnical university (NPI) of M.I. Platov (Novocherkassk), MSTU of Bauman (Moscow), MSTU of Stankin (Moscow). – 2016. – P. 14–16.

3. Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. The analysis of the legislative base of information exchange between bodies of the cadastral registration and executive authorities of territorial subjects of the Russian Federation on the example of Krasnodar Krai // Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin). – Krasnodar : Publishing house – the South, 2014. – No. 1. – P. 64–66.

4. Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. Improvement of information exchange between bodies of the cadastral registration and executive authorities of territorial subjects of the Russian Federation on the example of Krasnodar Krai // Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin). – Krasnodar : Publishing house – the South, 2014. – No. 1. – P. 67–68.