

Международная конференция
Управление недвижимостью корпораций
REMIC 2013

Комплексный подход к описанию объектов недвижимости

Владимир Алексеевич Денисов
Генеральный директор Московского областного БТИ



ОАО «Газпром»
Головная компания

Более 250 тыс. объектов
недвижимого имущества

Более 500 земельных
участков в собственности

Более 700 тыс. земельных
участков в аренде

ОАО «Газпром»
Дочерние компании

Владеют и управляют схожими
объемами недвижимости

- ✓ ***Эффективное управление недвижимостью, а также выполнение процедур, связанных с их постановкой на государственный кадастровый учет и оформление прав собственности, невозможны без получения полной и достоверной информации о количественном и качественном составе объектов***

Получение полных и актуальных данных возможно на
основе комплексного подхода к описанию объектов
недвижимости



Московское областное БТИ (ГУП МО «МОБТИ»)
имеет уникальный опыт в сфере описания
линейных объектов и определения границ
охранных зон газораспределительных сетей и
объектов электросетевого хозяйства в
Московской области

www.mobti.ru

Получение полных и актуальных данных возможно на основе комплексного подхода к описанию объектов недвижимости

- ✓ Федеральным законом от 02.07.2013 N 142-ФЗ введено новое понятие – единый недвижимый комплекс
- это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Введение в гражданский оборот единого недвижимого комплекса позволит:

1. Решить проблему режима линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы);

2. Упростить оборот объектов энергетики, коммунальных объектов, объектов транспорта, связи и пр.

В настоящее время права на такие объекты оформляются посредством государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в их состав.

3. Признать несколько движимых и недвижимых вещей единой неделимой вещью.

Это имеет важное значение при приобретении прав на землю в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, например, при обосновании размера предоставляемого земельного участка.

- 
- ✓ **Отсутствие четких и однозначно воспринимаемых всеми правил является наиболее серьезной проблемой, с которой сталкиваются правоприменители при регистрации прав собственности на линейные объекты и установлении охранных зон**
 - ✓ **Существует проблема идентификации объектов недвижимости и назрела необходимость совершенствования законодательства при установлении охранных зон**

Проблематика идентификации объектов недвижимости, в том числе единых недвижимых комплексов, включает:

Вопросы, относящиеся к формированию данных, индивидуализирующих объект недвижимости

- ✓ Упразднение обязательной технической инвентаризации объектов капитального строительства (ОКС), что привело к невозможности детальной индивидуализации объекта
- ✓ Невозможность формирования единых объектов недвижимости из-за невозможности в отдельных случаях связать земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости
- ✓ Отсутствие единых требований к формированию адресных данных об объектах недвижимости

Необходимость совершенствования законодательства по установлению охранных зон линейных объектов

ГУП МО «МОБТИ» обобщен опыт в сфере установления границ охранных зон. Выявленные затруднения в хронологическом порядке можно условно разделить на три стадии:

- 1. Формирование и согласование землеустроительной документации**
- 2. Утверждение/согласование границ охранных зон с уполномоченными органами власти**
- 3. Внесение сведений о границах охранных зон в Государственный кадастр недвижимости**



Необходимость совершенствования законодательства по установлению охранных зон линейных объектов

1. Формирование и согласование землеустроительной документации:

- ✓ Отсутствуют требования к оформлению землеустроительных дел (частично разрешен вопрос лишь с определением состава включаемых документов - п.9 Приказа Минэкономразвития РФ от 03.06.2011 № 267)
- ✓ Отсутствует порядок включения землеустроительных дел, описывающих границы охранных зон, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения работ по землеустройству (частично решено - ФЗ от 18.06.2001 № 78-ФЗ и Постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 № 514)
- ✓ Других актов в области создания и ведения государственного фонда данных не принято

Для сведения: Положение о Росреестре от 01.06.2009 г. № 457 не наделяет орган полномочиями по согласованию землеустроительной документации (как землеустроительных дел, так и карт (планов) объектов землеустройства)

Необходимость совершенствования законодательства по установлению охранных зон линейных объектов

2. Утверждение/согласование границ охранных зон с уполномоченными органами власти:

- ✓ Отсутствует детальная регламентация порядка утверждения/согласования границ охранных зон уполномоченными органами власти
- ✓ Не установлен единый для всех субъектов РФ порядок утверждения таких границ, а именно: состав документов, срок для принятия решения об утверждении границ; требования к оформлению решения об утверждении границ; основания для отказа
- ✓ Противоречивая практика установления требований уполномоченных органов в разных субъектах РФ при принятии решения об утверждении границ газораспределительных сетей (пример – Москва и Московская область, где такие требования различны)
- ✓ Отсутствует положение, определяющее орган власти, уполномоченный на утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей, проходящих по территории нескольких субъектов РФ

Необходимость совершенствования законодательства по установлению охранных зон линейных объектов

3. Внесение сведений о границах охранных зон в Государственный кадастр недвижимости:

- ✓ Не регламентируются сроки и порядок внесения органом кадастрового учета сведений о границах охранных зон в ГКН

Действующее законодательство регламентирует лишь состав документов, сроки и порядок их представления в орган кадастрового учета.

Деятельность органа кадастрового учета по внесению сведений о границах охранных зон не регламентируется и различается от субъекта к субъекту (на примере Москвы и Московской области).

Для комплексного описания объектов недвижимости существуют современные инструменты, которые позволяют:

- ✓ Обобщать и унифицировать пространственные данные об имущественных комплексах
- ✓ Вести централизованный реестр объектов в виде электронной карты, доступной организациям и физическим лицам в виде интернет-портала
- ✓ Осуществлять пространственное совмещение слоев с однозначно определенным географическим положением объектов и слоев с данными кадастрового деления, топографической информацией, материалами космо- и аэрофотосъемки

Преимущества использования инновационных технологий при описании объектов недвижимости

Современные ГИС-технологии позволяют создавать инструменты автоматизированного сбора, хранения и анализа сведений об объектах недвижимости и обеспечивают необходимую информационную поддержку принятия управленческих решений за счет:

- ✓ сокращения затрат и сроков за счет преимущественного использования электронных носителей данных
- ✓ точного определения географического расположения объекта с помощью автоматизированных измерений и расчетов координат
- ✓ детального моделирования пространственных и конструктивных характеристик объектов
- ✓ интеграции данных различных информационных систем для получения полного индивидуального описания объекта



МОСКОВСКОЕ
ОБЛАСТНОЕ **БТИ**

Спасибо за внимание!