

## **ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЖИЛЬЯ В ДОМАХ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Дарья Васильевна Пархоменко*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, инженер кафедры социальных и правовых наук, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

В статье рассматривается дом блокированной застройки как эффективный инструмент реализации программы устойчивого развития территории сельских населенных пунктов. Однако предлагается обратить внимание не только на неоднократно предлагаемые автором подходы к роли домов блокированной застройки в классификации объектов недвижимости, но и впервые – о рассмотрении правовых аспектов государственного кадастрового учета домов блокированной застройки, жилых блоков в них и земельных участков под ним.

**Ключевые слова:** дома блокированной застройки, государственный кадастровый учет, комплексная компактная застройка сельских поселений.

## **LEGAL ASPECTS OF CADASTRAL RECORDS OF DWELLINGS IN TOWNHOUSES**

*Darya V. Parkhomenko*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., department of legal and social sciences, tel. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Townhouse building as effective instrument of rural territories sustainable development program is analyzed in the article. Identification legal aspects and townhouses state cadastral records are emphasized.

**Key words:** Townhouse, state cadastral record, compact complex building.

В 2010 году Правительство России утвердило Концепцию устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года, впервые задав вектор развития застройки в направлении комплексной компактной застройкой сельских поселений [1]. Цель реализации этого направления – обеспечение роста уровня комфортности и привлекательности проживания в сельской местности с одной стороны и повышения инвестиционной активности в социально-экономическом развитии сельских территорий [2]. В рамках действующей целевой программы, направленной на устойчивое развитие сельских территорий [3] предусмотрено предоставление субсидий из федерального бюджета на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации, связанных с реализацией проектов комплексного обустройства площадок под компактную жилищную застройку, расположенных в сельской местности.

Так, в декабре 2015 установлены предельные значения стоимости проектов в рамках действующей целевой программы, направленной на устойчивое развитие сельских территорий на 2016 год (таблица).

Таблица

Предельные значения стоимости проектов в рамках действующей целевой программы, направленной на устойчивое развитие сельских территорий [4]

Планируемый объем жилищной застройки в рамках проектов:	Предельные значения стоимости проектов на 2016 год:
I категория - не менее 10 домов	96 млн. рублей
II категория - не менее 20 домов	159 млн. рублей
III категория - не менее 50 домов	353 млн. рублей

Член Союза архитекторов России, Т.Г. Маклакова, доктор технических наук, выделяет 4 типа застройки в зависимости от этажности и придерживается концепции необходимости строительства тем более высоких зданий, чем о более крупном населенном пункте идёт речь [5]:

- для крупных и крупнейших городов рекомендуется реализовывать смешанную застройку зданиями высотой 9 и более этажей;
- для больших и средних городов актуальна застройка преимущественно 5-9-этажными конструкциями;
- в малых городах проектируется и осуществляется строительство 3-5-этажных домов;
- в сельских населенных пунктах (в государственном и муниципальном жилищном строительстве) - преимущественно 2-этажная застройка.

Тот же автор отмечает [5] неэкономичность одноэтажной застройки и возможность её проектирования и реализации «в крайне ограниченном объеме в определенных ситуациях: в начальный период освоения новых районов, а также для персонала, обслуживающего трассы железных дорог, нефте - и газопроводов и прочее».

Малоэтажная застройка одно- и двухквартирными домами, блокированная застройка, по мнению архитекторов, удел частных строителей: это индивидуальное строительство на средства населения в пригородной и сельской местности. Она мало подходит для агломераций [6]. И, в случае её осуществления, на территории населенного пункта рекомендуется «блокирование одно - трех-этажных многоквартирных домов по торцовым или продольным стенам в один многоквартирный блокированный дом (таунхаус) с индивидуальными земельными участками для каждой квартиры» для целей повышения эффективности использования территории и инженерных коммуникаций. Отмечается [5], что применение блокированных жилых домов с четырьмя-десятью квартирами позволяет снизить строительную стоимость квартиры на 20-25%, затраты на отопление на 35-40 %, прокладку инженерных сетей и благоустройство улиц на 40-45% по сравнению с индивидуальными жилыми домами.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод о том, что дома блокированной застройки – это будущее малоэтажного компактного жилья в России, и, в первую очередь, в сельской местности.

Однако основная проблема, как неоднократно отмечалось автором ранее [7], [8], [9] – это неоднозначность статуса домов блокированной застройки в системе классификации объектов недвижимости и, как следствие, отсутствие единообразного подхода к государственному кадастровому учету таких объектов.

Это влечет за собой ряд технических и правовых проблем:

1) в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Отсутствие единства юридического статуса жилого блока – неопределенность в позиции законодателя в том, относится ли жилой блок к помещениям или является частью индивидуального жилого дома, порождает целую систему противоречий [10].

2) в сфере государственного кадастрового учета. В настоящий момент в кадастровом учете ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними намечается большой разброс,

3) в сфере государственной кадастровой оценки. Наличие противоречий в ней является следствием неопределенности в государственном кадастровом учете с одной стороны, а с другой стороны – с невозможностью в большой части случаев четко определить степень влияния параметров земельного участка на кадастровую стоимость жилого блока, а также влияния удельных показателей,

4) в финансовой сфере [11]. Несмотря на отсутствие законодательных ограничений [12], на практике финансовые организации отказывают в кредитовании при обращении за покупкой доли в праве на индивидуальный жилой дом,

5) в сфере отношений, связанных с инженерными коммуникациями. Между собственниками возникают противоречия в отношениях, связанных с инженерными коммуникациями в части их создания, эксплуатации, демонтаж, ремонта и прочие,

6) в сфере отношений, связанных с капитальным и текущим ремонтом общего имущества. Общие стены, общие коммуникации, общие вспомогательные строения со временем физически изнашиваются. Жилищный кодекс предусматривает институт управления общим имуществом многоквартирных домов, а государство создает программы их ремонта. Однако, как поясняет Фонд содействию реформирования ЖКХ [13], к многоквартирным домам не относятся дома блокированной застройки. Собственники жилых блоков должны своими силами осуществлять ремонт. Но не все из них эффективно взаимодействуют друг с другом в рамках решения вопросов ремонта,

7) в сфере миграционного учета. Речь идет о регистрации по месту жительства. Этот вопрос становится особенно актуальным, когда дом блокированной застройки имеет юридический статус индивидуального жилого дома. В этом случае все лица, проживающие в нем, зарегистрированы совместно, независимо от степени родства. Указанное обстоятельство влечет ряд правовых последствий, в числе которых и приобретение прав на объекты и их отчуждение.

Таким образом, необходима единая модель, описывающая место исследуемых объектов в классификации жилых домов для целей государственного кадастрового учёта. Как следствие, необходима разработка единой методики по ведению государственного кадастра недвижимости в отношении домов блокированной застройки, жилых блоков в них и

Объектом государственного кадастрового учета должен являться индивидуализированный объект, который в дальнейшем может участвовать в гражданском обороте. Так, проводя аналогию между объектом капитального строительства и земельным участком, можно отметить, что земельный участок физически не может прекратить свое существование. Это может случиться с юридической конструкцией: земельный участок по общему правилу, например, прекращает своё существование при его разделе и регистрации прав на вновь образованные участки. В отношении земельных участков может быть произведено пять видов преобразований [14]: образование (включая образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности), раздел, выдел, объединение, перераспределение. Кроме того, можно выделить изменение условных характеристик объекта, не связанных с его физическими составляющими: изменение адреса, разрешенного использования, категории земель и прочее.

В отношении здания осуществимы все три конструкции, описывающие жизненный цикл его как объекта недвижимости. Но в законодательстве отсутствуют нормы, описывающие способы преобразования здания. Поэтому неоднозначным представляется вопрос о том, допустимо ли применение схожих процедур по отношению к зданию. Образование земельного участка является лишь текстовым и графическим отображением его в межевом плане, изготовленном для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет: физически он существовал всегда. Здание же может быть создано физически как до вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» [15], так и после; но отображение его характеристик происходит в результате подготовки технического плана здания. И в обоих случаях юридическим фактом признания существования образуемого земельного участка и созданного здания является их постановка на государственный кадастровый учет. Таким образом, речь идет об объекте, как о юридической конструкции, позволяющей его индивидуализировать.

Физически, в результате реконструкции, возможны раздел, выдел, объединение, перераспределение зданий. Это сопровождается изменением их конструктивных составляющих. Кроме того, по аналогии с земельным участком, возможно изменение условных характеристик объекта, не связанных с его физическими составляющими: изменение адреса, статуса (что особенно важно для домов блокированной застройки), сведений о правообладателе и прочее.

Именно поэтому часть операций, производимых в рамках, описанных для земельных участков, может быть произведена для объекта капитального строительства. Разумеется, с учётом его физических особенностей и действующего

законодательства. Именно поэтому далее будут рассмотрены выделяемые автором юридические конструкции (рисунок), относящиеся к созданию, изменению и прекращению существования домов блокированной застройки.



Рис. Жизненный цикл и процедуры государственного кадастрового учета ДБЗ и жилых блоков в них и земельных участков под ними

Резюмируя вышесказанное: на сегодняшний день дома блокированной застройки – это эффективный способ обеспечения комфортного размещения населения в том числе в рамках комплексной компактной застройкой сельских поселений. Однако важно систематизировать информацию о домах блокированной застройки в государственном кадастровом учете в первую очередь с точки зрения права. Именно право выступает основным инструментом для идентификации объектов недвижимости в уникальные. Также необходимым условием является соответствие закономерностей осуществления государственного кадастрового учёта в отношении домов блокированной застройки, жилых блоков в них и земельных участков под ними, жизненному циклу этих объектов.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Распоряжение Правительства РФ от 30.11.2010 №2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года»

2. Лобова С.В., Чурина Е.В. Комплексная компактная застройка сельских поселений Алтайского края. – Никоновские чтения. – №15. – 2010. – С. 292–293.
3. Постановление Правительства РФ от 15.07.2013 № 598 «О федеральной целевой программе "Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года» - [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_149879/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149879/)
4. Приказ Минсельхоза России от 07.12.2015 N 606 "Об утверждении предельных значений стоимости и количества проектов комплексного обустройства площадок под компактную жилищную застройку" - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_192325/9e1bf39d7dccfd0a5e1aa94df0b40942d25d85f6/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192325/9e1bf39d7dccfd0a5e1aa94df0b40942d25d85f6/)
5. Маклакова Т.Г., Нанасова С.М., Шарапенко В.Г. Проектирование жилых и общественных зданий: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией Т.Г. Маклаковой. – М.: Высшая школа, 1998. – 400с.: ил.
6. Пархоменко Д.В. Проблемы и пути реализации государственной программы обеспечения доступным жильем: вопросы кадастрового учета и кадастровой оценки малоэтажной (блокированной) застройки: монография / Д.В. Пархоменко. – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – 219 с.
7. Лысых Д.В. О статусе и кадастровой оценке помещений в блокированных домах // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка, 2014. – № 4/С. – С. 207–213.
8. Лысых Д.В., Гиниятов И.А. К вопросу о кадастровой оценке жилых блоков в домах блокированной застройки // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 144–150.
9. Лысых Д.В., Гиниятов И.А. О некоторых аспектах кадастровой оценки жилых блоков в домах блокированной застройки // Геодезия и картография. – 2015. – № 12. – С. 49–54.
10. Рягузова С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 13–19.
11. Карпик А. П., Ветошкин Д. Н. , Архипенко О. П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости в России // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3(23). – С. 53–59.
12. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон №102-ФЗ от 16.07.1998 года // «Собрание законодательства РФ», 20.07.1998. - № 29. С. 3400.
13. Официальный сайт государственной корпорации Фонд содействия реформированию ЖКХ. - [Электронный ресурс - <http://www.fondgkh.ru/text/128114.html>].
14. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 года // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001. – № 44. – С. 41–47.
15. Соболева О.Н. Особенности использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом // «Кадастр недвижимости», 2014 – № 2 (35). – С. 46–48.

© Д. В. Пархоменко, 2016