

Способы внесения информации в информационную модель объекта недвижимости, актуальность использования ее в кадастре

Е. А. Таныгина^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: yel_tan@mail.ru

Аннотация. В данной работе рассматриваются методы создания строительной информационной модели, а также возможность их применения в кадастре недвижимости. Возможность создания информационной модели на базе ЕГРН и способы обмена данными со смежными ведомствами и организациями. Так как в последние годы становится особенно актуальным и популярным освещение и разработка BIM-моделей в строительстве, проектировании, а также их применение в различных смежных областях, логично было бы применить эти знания, и инструменты и для кадастровой деятельности. Внедрив некоторые элементы в уже существующие информационные модели объектов, путем цифровизации и отображения при помощи современных программных средств и технологий.

Ключевые слова: информационная модель, ЕГРН, кадастр, BIM объекта недвижимости

Methods of introducing information into the information model of a real estate property, relevance of using it in the inventory

Е. А. Tanygina^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: yel_tan@mail.ru

Abstract. The paper discusses methods for creating a construction information model, as well as the possibility of their application in the real estate cadastre. The ability to create an information model based on the USRN and ways to exchange data with related departments and organizations are studied. Since in recent years, lighting and the development of BIM models in construction, design, as well as their application in various related fields, have become especially relevant and popular. Therefore, it would be logical to apply this knowledge and tools for cadastral activities. Having introduced some elements into the already existing information models of objects, through digitalization and visualization using modern software tools and technologies.

Keywords: information model, unified state register of real estate, cadastre, BIM of the property

Введение

Целью данной публикации является рассмотрение данных, которые вносятся в информационную модель недвижимости, на примере ЕГРН, а также способы внесения этих данных, и актуальность их использования в кадастре недвижимости.

В последние годы становится особенно актуальным и популярным освещение и разработка BIM-моделей в строительстве, проектировании, а также их применение в различных смежных областях. Поэтому логично было бы применить

эти знания, и инструменты и для кадастровой деятельности. Внедрив некоторые элементы в уже существующие информационные модели объектов, путем цифровизации и отображения при помощи современных программных средств и технологий.

Материалы и методы

Для начала следует сказать о том, какие данные, и в каком порядке должны быть внесены в информационную строительную модель.

Рассмотрим состав сведений, включаемых в информационную модель, по этапам [2].

Инженерные изыскания:

1. Документ о выполненных инженерных изысканиях в виде трехмерной модели.

2. Иные документы, представляемые для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий, кроме заявлений.

Архитектурно-строительное проектирование:

1. Сведения и документы, входящие в состав разделов проектной документации, графическая часть которых выполнена в виде трехмерной модели.

2. Иные документы, представляемые для проведения государственной экспертизы проектной документации, кроме заявлений.

3. Документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на строительство. Или сведения о доступе, если такие документы размещены в открытом доступе в государственных информационных системах.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт:

1. Реквизиты (дата и номер) разрешения на строительство.

2. Реквизиты (дата и номер) решения о прекращении действия разрешения на строительство или о внесении изменений в разрешение на строительство.

3. Документы и материалы, входящие в состав исполнительной документации, а также графическая часть исполнительной документации в виде трехмерной модели.

4. Копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (при наличии).

5. Сведения, содержащиеся в общем и специальном журналах, в которых ведется учет выполнения работ.

6. Документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Или сведения о доступе, если такие документы размещены в открытом доступе в государственных информационных системах.

Эксплуатация:

1. Реквизиты (дата и номер) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Материалы о фактическом выполнении работ по техобслуживанию объекта, о проведении текущего ремонта.

3. Сведения, содержащиеся в журнале эксплуатации здания, сооружения.

Снос:

1. Результаты и материалы обследования объекта.

2. Сведения, документы и материалы, входящие в состав проекта организации работ по сносу объекта. А также графическая часть проекта организации работ по сносу в виде трехмерной модели.

Состав сведений, которые включаются в информационную модель, зависит от этапа работ.

На каждом этапе документы разные. По общему правилу электронные документы надо представлять в виде файлов в формате XML. Схемы для формирования документов в формате XML утверждает Минстрой и размещает на своем официальном сайте. Пока Минстрой не утвердил XML-схемы, документы можно представлять в форматах ODT, PDF/A, ODS, LandXML, IFC. Для цифровых моделей местности и трехмерных моделей можно использовать иные форматы данных с открытой спецификацией. Выбор программных и технических средств для формирования и ведения информационной модели при соблюдении ряда условий остается за участниками строительного процесса. Основная идея информационной модели состоит в комплексном моделировании строительного проекта. Вся информация будет находиться в одной базе. Причем с самых ранних этапов и для всех участников жизненного цикла объекта – инвесторов, проектировщиков, архитекторов, строителей, управляющих компаний предусмотрено создание единой государственной отраслевой цифровой платформы, которая должна работать в связке со всеми государственными информационными системами.

Специалисты смогут анализировать характеристики объекта на ранних стадиях. Можно будет изменять параметры без ущерба для стоимости проекта, выбирать оптимальный способ производства строительных работ, контролировать графики. Это улучшит качество строительства. Кроме того, повысится оперативность принимаемых решений, за счет чего сократятся сроки и стоимость работ. Со временем сформируется база данных, которая даст возможность оперативно посмотреть сведения по любому объекту. База цифровых моделей объектов также поможет государству сформировать собственную базу проектов и решений для повторного применения наиболее эффективных из них. Это позволит сократить время и затраты на разработку проектов. Единая база данных будет полезна также для профессионалов рынка недвижимости и для покупателей – например, они смогут посмотреть все данные о жилом комплексе, чтобы выбрать подходящую квартиру. Сейчас государство формирует общую электронную базу только проектной документации. Единое место хранения другой документации – рабочей, исполнительной, эксплуатационной не установлено. Так что нужен специальный информационный ресурс. Перечня конкретных случаев, для которых информационная модель будет обязательной, пока нет – его должно утвердить Правительство [2].

Так как Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных сведений о недвижимости, правах на нее и ее правообладателях. При изменении содержащихся в нем сведений новые сведения должны быть включены в реестр [3].

Если изменились основные сведения об объекте недвижимости, эти изменения вносятся в порядке, предусмотренном для кадастрового учета. Поэтому если

у объекта недвижимости изменилась, например, площадь, то нужно обратиться с заявлением о кадастровом учете изменений. К заявлению прилагается межевой план (для земельных участков), технический план (для зданий, строений, сооружений), подготовленный кадастровым инженером.

В случаях, когда меняются дополнительные сведения об объекте недвижимости либо сведения о правообладателе, новые сведения должны включаться в ЕГРН без участия правообладателя в порядке межведомственного взаимодействия [3].

Можно предположить, что и внесение сведений в информационную модель недвижимости должно производиться в аналогично порядке, во всяком случае, структура должна сохраниться аналогичная.

Если обратиться к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, то в соответствии с установленной структурой и правилами внесения сведений в ЕГРН следует и придерживаться правил внесения сведений в информационную модель объекта недвижимости.

В ЕГРН также вносятся записи о кадастровом делении.

Запись о кадастровом делении территории кадастрового округа имеет следующую структуру:

1. номер кадастрового округа;
2. номера кадастровых районов, входящих в состав кадастрового округа;
3. номера кадастровых кварталов, входящих в состав каждого кадастрового района кадастрового округа;
4. наименования кадастровых районов;
5. описание местоположения границ единиц кадастрового деления;
6. список координат характерных точек границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов;
7. текстовое описание прохождения границ кадастрового округа, кадастровых районов и кадастровых кварталов с указанием базисов кадастрового деления;
8. реквизиты приказов органа регистрации прав о кадастровом делении территории кадастрового округа;
9. дата исключения сведений [1].

Сведения в ЕГРН вносятся посредством формирования модели в кадастре недвижимости, реестре прав на недвижимость, реестре границ, предусмотренных Порядком данных при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, внесении сведений о границах, внесении дополнительных сведений, если внесение таких сведений не является государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав.

Очередность внесения сведений в ЕГРН в отношении одного и того же объекта недвижимости, одной и той же территории (части или частей территории), ее границ (для реестра границ) определяется в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия, в книге учета документов.

В соответствии с [1] в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, содержащих:

– сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона (запись кадастра недвижимости);

– сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

В открытом на объект недвижимости разделе ЕГРН записи, содержащие сведения о вещных правах, ограничениях права, обременениях недвижимого имущества, сделках (записи реестра прав на недвижимость), могут отсутствовать только в случаях, установленных федеральным законом.

Принимая во внимание все выше сказанное, и применив это все к информационной модели (рис. 1), получается схема информационной модели объекта недвижимости, где помимо данных внесенных в ЕГРН должны быть отражены данные полученные из смежных ведомств, относящиеся к конкретному объекту недвижимости. При этом полнота сведений в информационной модели, должна периодически обновляться, с целью поддержки модели в актуальном состоянии. Особенно актуально это становится в моменты различных сделок с недвижимостью.

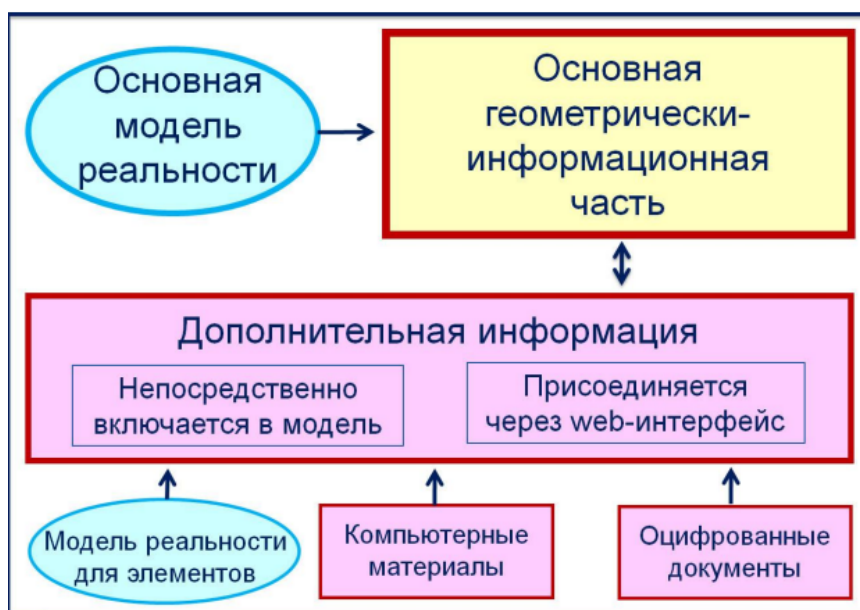


Рис. 1. Общая схема информационной модели недвижимости

И наилучшим решением будет обновление данных в момент регистрации сделки уполномоченным ведомством (Росреестром) со смежными ведомствами и организациями, для удобства нового правообладателя, экономии его времени и сил без необходимости хождения по ведомствам и обновления данных по приобретенному объекту недвижимости (рис. 2).

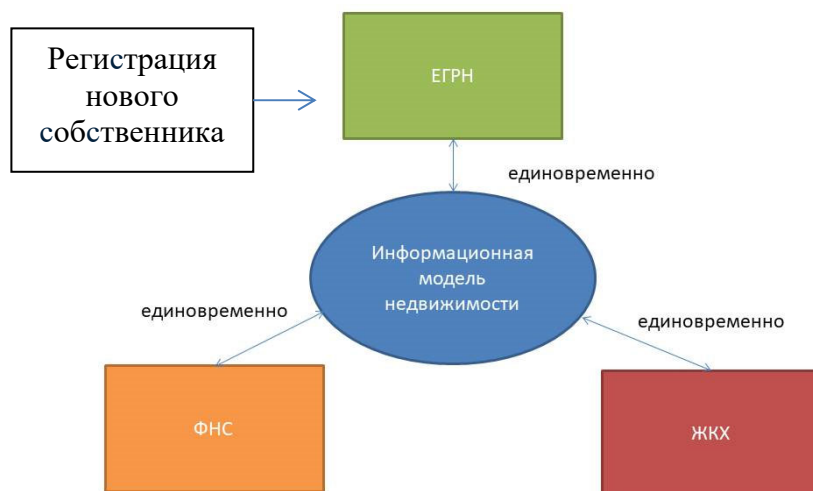


Рис. 2. Схема единовременного обмена данными с информационной моделью недвижимости

Так как любой объект недвижимости должен состоять на учете, пройти государственную регистрацию и после регистрации информация будет храниться в базе Федеральной Службы Государственной Регистрации, кадастра и картографии. То внесение изменений в данные ЕГРН свидетельствуют о том, что прежняя информация теряет актуальность.

Корректировка сведений зависит от того, кто является собственником – физическое или юридическое лицо.

Вносить изменения в ЕГРН, если собственником выступает физическое лицо (основания внесения изменений в ЕГРН) нужно в случаях:

1. После планировки внесение изменений в ЕГРН неизбежно;
2. Строительство. Субъект владеет ЗУ, планирует на нем возвести конструкцию;
3. Купля-продажа, дарение, передача жилого объекта в аренду;
4. Новые данные. Владелец получил новый паспорт, поменял фамилию;
5. Ошибки. В ходе проверки документации найдены ошибки, неточные данные;
6. Залог или обременение.

При изменении типа недвижимости, ликвидации и других обстоятельствах нужно обращаться в Росреестр для внесения изменений в ЕГРН.

Информация об объекте, принадлежащей организации, сохраняет актуальность до занесения поправок.

Внесение изменений в ЕГРН для юридических лиц уместно в таких ситуациях:

1. Новый адрес. Компания регистрируется по новому адресу;
2. Новое название;
3. Изменение площади – увеличение, уменьшение квадратных метров, юридически закрепленных за организацией;
4. Изменение местонахождения – другой город.

Если юридическое лицо получает право на другой тип недвижимости, корректировка данных обязательна. Например, получение объекта по наследству, снятие обременений.

И в соответствии со схемой на рис. 2, данные должны единомоментно обновляться как в самой информационной модели, так и в соответствующих ведомствах и организациях в порядке межведомственного взаимодействия, дабы не создавать лишних неудобств новым собственникам при перезаключении договоров с предприятиями ЖКХ и ФНС.

Заключение

В заключение добавим, что за основу информационной модели недвижимости стоит принимать данные из ЕГРН. А в совокупности с данными поступающими извне, и относящихся к конкретному объекту недвижимости на выходе получается актуальная информационная модель недвижимости применительно к кадастру.

Актуальность использования информационной модели в кадастре с использованием методов внесения и обновления информации представленных в данной публикации заключается не только в оперативном обмене данными между смежными структурами коммунального хозяйства и другими муниципальными органами, а также должна быть центром сбора актуальной информации об объекте недвижимости и содержать свежие и актуальные сведения с которыми можно сверять данные об объекте и оперативно, единомоментно направлять обновленные данные во все смежные структуры при внесенных изменениях в объект. Например, при регистрации сделки с недвижимостью, в момент регистрации направлять сведения о новом собственнике в ФНС, БТИ, коммунальных службах, энергетических компаниях. Для удобства как новых, так и старых собственников, с целью сокращения сроков на хождения по инстанциям при перерегистрации договоров и упразднения случаев с долгами по предыдущим собственникам.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости. С изменениями и дополнениями от: 27 октября 2016 г., 11 августа, 11 декабря 2017 г., 10 апреля, 25 августа, 18 октября 2018 г., 27 февраля, 3 декабря 2019 г.

2. Информационная модель объекта капитального строительства: новая обязанность застройщика
Источник: <https://www.stroychet.ru/article/77036-informatsionnaya-model-obekta-kapstroitelstva-novaya-obyazannost-zastroyshchika/>.
3. Порядок внесения изменений в сведения ЕГРН в связи со сменой данных
Источник/<https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/poryadok-vneseniya-izmeneniy-v-svedeniya-egrn-v-svyazi-so-smenou-dannykh/>.
4. Об общей схеме информационной модели объекта недвижимости, Талапов В.В., Таныгина Е.А. Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий)Том 23, №2, 2018 г.
5. Eastman C., Teicholz P., Sacks R., Liston K. BIM Handbook. Second edition. – NJ: Wiley, 2011. – 626 с.
6. Инюшкина Н.С. Создание трехмерного кадастра на территории российской федерации [Электронный ресурс] <http://www.scienceforum.ru/2016/1425/16965/>.
7. Возможности системы 3D-кадастра Росреестра. 01.03.2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://kadastrmap.ru/novosti/vozmozhnosti-sistemy-3d-kadastra-rosreestra/>.

© Е. А. Таныгина, 2022