

УДК 528.44

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ ПРИ СОЗДАНИИ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА: КОНТРОЛЬ
КАЧЕСТВА ГЕОДАННЫХ, ТОЧНОСТИ И РАСЧЕТА
ПЛОЩАДИ (НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА В ГРАНИЦАХ СНТ)**

Лукашик Е. А., преподаватель, тел. +79190628451,

EkaterinaLikoris@yandex.ru

Смирнова К. И., студентка, тел. +79113784467,

KseniyaSmirnova1@yandex.ru

**ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени
Ярослава Мудрого»**

***Ключевые слова:** ЕГРН, Росреестр, технический план, контур здания, МСК, точность координат, площадь здания, ГКУ, ГРП, приостановление.*

Работа посвящена рассмотрению особенностей ГКУ и ГРП в связи с созданием индивидуального жилого дома при подаче документов в электронной форме, когда ключевым документом выступает технический план. Сфокусировано внимание на «техническом контуре» причин приостановлений: согласованности координатной основы, соблюдении требований к точности определения координат характерных точек контура здания и корректности определения площади по действующим нормам Росреестра. Результатом является набор контрольных процедур и перечень типовых несоответствий, а также рекомендации по оформлению пояснений в техническом плане для повышения прослеживаемости исходных данных.

Введение. Единая учетно-регистрационная процедура в отношении вновь созданных объектов недвижимости предполагает одновременное выполнение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в ЕГРН в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ [1]. На практике при оформлении

индивидуальных жилых домов значимая часть приостановлений обусловлена не столько спорностью права, сколько качеством данных технического плана: корректностью координатного описания контура здания, соблюдением требований к точности и методам измерений, непротиворечивостью геометрии «контур здания – границы земельного участка», а также корректностью определения площади по действующим требованиям Росреестра [2].

Актуальность темы усиливается цифровизацией услуг: технический план подается как электронный документ установленной структуры и подписывается УКЭП кадастрового инженера; формальные ошибки пакета и несогласованность пространственных характеристик выявляются на этапе камерального контроля, что ведет к затягиванию сроков и повторным циклам подачи.

Цель исследования – обосновать и апробировать риск-ориентированный алгоритм предварительной проверки качества геоданных, показателей точности и расчета площади в техническом плане как инструмента снижения приостановлений при ГКУ/ГРП вновь созданных индивидуальных жилых домов.

Задачи: выделить нормативные требования к точности и методам определения координат и площади; сформировать контрольные точки качества для проверки геометрии и расчетов до подачи; апробировать подход на практическом кейсе (СНТ) и сформулировать рекомендации по повышению прослеживаемости исходных данных в техническом плане.

Нормативная основа. Правовые рамки ГКУ/ГРП определяются Федеральным законом № 218-ФЗ [1]. Требования к форме и составу сведений технического плана закреплены приказом Росреестра № П/0082 [3], требования к точности определения координат контура ОКС и к определению площади – приказом Росреестра № П/0393 [2]. Юридическая значимость электронных документов и подписей обеспечивается Федеральным законом № 63-ФЗ [4]. В части правового режима объектов на территориях садоводства учитываются положения Федерального закона № 217-ФЗ [5] и градостроительные требования ГрК РФ [6].

Материалы и методы исследования. Эмпирическая база – комплект кадастровых документов по объекту «жилой дом»,

расположенному на земельном участке в границах СНТ «Пристань-2» (Псковская область), кадастровый номер 60:27:0306021:220. Участок образован путем объединения исходных участков (межевой план от 24.12.2025). Технический план здания подготовлен 02.02.2026 по результатам полевого обследования 27.11.2025.

По сведениям из материалов: система координат – МСК-60, зона 1; метод определения координат – спутниковые геодезические измерения; в техническом плане указан показатель средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура здания $M_t = 0,10$ м; контур здания представлен замкнутым набором координат.

Применены методы: формально-юридический анализ требований [1-6]; документарная проверка состава и реквизитов технического плана [3]; сопоставление сведений ЕГРН и межевого плана с параметрами технического плана; нормативно-техническая проверка согласованности системы координат, допустимости заявленной точности и корректности геометрической модели; анализ риска приостановления через «контрольные точки» процесса.

Результаты исследований и их обсуждение.

1. Контроль координатной основы и геометрической согласованности «ЗУ–ОКС»:

Первое условие устойчивости геоданных – единая координатная база для границ земельного участка и контура здания. В кейсе и межевой план, и технический план выполнены в МСК-60 (зона 1), что снижает риск «пересчета» и связанных с ним смещений.

Практически значимым является контроль того, что контур здания:

- находится в границах земельного участка без пересечений и выходов за границу;
- не пересекает линии смежных участков или земель общего пользования;
- геометрически корректен (замкнутость контура, отсутствие самопересечений, корректная последовательность точек).

Типовой причиной приостановлений становится несогласованность исходных сведений, например: устаревший кадастровый номер участка после объединения или несоответствие

местоположения в структурированном виде сведениям ЕГРН (особенно для СНТ, где адресация может отсутствовать). Поэтому контроль актуальности кадастрового номера земельного участка (как «основания» для привязки контура здания) относится к геоанным напрямую: ошибка в идентификаторе участка делает невозможной корректную пространственную проверку органом регистрации прав.

2. Контроль точности координат характерных точек контура:

Приказ Росреестра № П/0393 закрепляет требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания [2]. Для предварительной проверки до подачи целесообразно рассматривать точность как управляемый риск: кадастровый инженер должен не только указать погрешность измерений, но и обеспечить прослеживаемость ее достижения (метод, оборудование, сведения о поверке и калибровке, геодезическое обоснование).

В рассматриваемом техническом плане применяется спутниковая система координат с точностью измерений (Mt) до 0,10 м. Для снижения вероятности приостановления важно, чтобы в документе были однозначно связаны три блока:

- примененный метод и условия измерений;
- используемая координатная система;
- итоговые данные: координаты точек и указанная точность.

Практическая рекомендация по «усилению» технического плана: в пояснениях (или заключении кадастрового инженера) фиксировать, что контур здания определен в той же системе координат, что и границы ЗУ, и что заявленный Mt соответствует требованиям приказа № П/0393 для соответствующей ситуации измерений [2]. Такая формулировка повышает проверяемость данных при камеральном контроле и снижает вероятность запросов на уточнение.

3. Контроль площади: расчет, спорные элементы и прослеживаемость:

Площадь – одна из наиболее важных характеристик объекта, потому что:

- участвует в налогообложении и характеристиках объекта в ЕГРН;
- является частой причиной расхождений между документами (декларация, фактические обмеры, технический план);

- может включать элементы, трактуемые неоднозначно при отсутствии проектной документации (например, террасы/веранды).

В рассматриваемом техническом плане площадь жилого дома составляет 41,9 кв. м, и отмечено включение элементов, включая террасу. Для минимизации рисков приостановления важна не только формальная «правильность» расчета, но и прозрачность: какие элементы учтены и на каком основании. В риск-ориентированном алгоритме предварительной проверки предлагается:

1) Внутренняя согласованность: площадь должна совпадать во всех разделах технического плана и не противоречить декларации (если она приложена как источник сведений).

2) Методическая: способ определения площади должен соответствовать приказу № П/0393 [2]. При наличии спорных элементов (терраса и т. п.) рекомендуется включать в технический план пояснение: учтен/не учтен элемент, по какой характеристике (часть здания/пристройка/открытая площадка), какой документ/обмер является основанием. Это особенно важно при отсутствии проектной документации, так как орган регистрации прав оценивает непротиворечивость и нормативную определенность сведений.

3) Арифметико-геометрическая: при необходимости – контроль вычислений по исходным обмерам (например, повторное вычисление площади по плану/обмерам как независимая проверка). Для практики кадастрового инженера это может быть реализовано как камеральный «второй расчет» и фиксация результата в рабочем архиве.

Научная новизна работы состоит в разработке и апробации риск-ориентированного подхода к оценке успешности ГКУ/ГРП по техническому плану через формализованные показатели качества геоданных (согласованность координатной основы, проверяемость заявленной точности, геометрическая непротиворечивость «ЗУ–ОКС») и через управляемость расчетной характеристики площади. В отличие от описательных обзоров процедур, предложенный подход формирует «контрольную модель» технического плана как носителя геоданных, где причины приостановлений трактуются как измеримые несоответствия на конкретных контрольных точках.

Практическая значимость заключается в том, что предложенный алгоритм предварительной проверки может использоваться:

- кадастровыми инженерами – как чек-лист внутреннего контроля качества перед подписанием и подачей электронного пакета;
- заявителями – как перечень вопросов к комплекту документов до обращения в МФЦ/электронные сервисы;
- в учебной практике – как методика разборов кейсов «план–ЕГРН–результат» для формирования навыков контроля геоданных и расчетов.

Ожидаемый эффект применения алгоритма – снижение доли приостановлений, связанных с (а) несогласованностью идентификаторов и сведений о земельном участке, (б) недостаточной прослеживаемостью точности и координатной основы, (в) спорными/непоясненными элементами площади.

Заключение.

1. В цифровизованной процедуре ГКУ/ГРП при создании индивидуального жилого дома значительная часть рисков смещается в «техническую» плоскость: качество геоданных, обоснованность точности, геометрическая согласованность контура здания с границами участка и корректность определения площади по нормативным требованиям.

2. На примере объекта в границах СНТ показано, что критичными контрольными точками являются: актуальность сведений ЕГРН о земельном участке (особенно после объединения), единая система координат для межевого и технического планов, проверяемость заявленного M_t , отсутствие пересечений контура здания с границами ЗУ и прослеживаемость расчета площади при наличии спорных элементов (например, террасы).

3. Предложенный риск-ориентированный алгоритм предварительной проверки может быть применен как практический инструмент контроля качества технического плана до подачи, что способствует сокращению повторных циклов «подача–приостановление–исправление» и повышению качества реестровых сведений ЕГРН.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – Текст: электронный //

Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344 (в редакции, действующей на дату обращения).

2. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (в редакции, действующей на дату обращения).

3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

4. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». – Текст : электронный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 15. – Ст. 2036.

5. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». - Текст: электронный // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - № 31 (часть I). – Ст. 4766.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Текст: электронный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть I). – Ст.

**STATE CADASTRE ACCOUNTING AND STATE REGISTRATION
OF RIGHTS WHEN CREATING AN INDIVIDUAL RESIDENTIAL
HOUSE: QUALITY CONTROL OF GEODATA, ACCURACY, AND
AREA CALCULATION (ON THE EXAMPLE OF AN OBJECT
WITHIN THE BOUNDARIES OF AN SNT)**

Lukashik E.A., Smirnova K.I.

Yaroslav-the-Wise Novgorod State University

Keywords: *EGRN, Rosreestr, technical plan, building contour, local coordinate system, coordinate accuracy, building area, cadastral registration, rights registration, suspension, e-filing*

The work is devoted to the consideration of the characteristics of the GCU and GAP in connection with the creation of an individual apartment building when submitting documents in electronic form, where the key document is the technical plan. Attention is focused on the "technical outline" of the reasons for suspensions: consistency of the coordinate base, compliance with requirements for the accuracy of determining the coordinates of characteristic points of the building contour and correctness of area determination according to the current norms of the Russian Register. The result is a set of control procedures and a list of common discrepancies, as well as guidance on technical clarification to improve traceability of source data.