

Об авторах:

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

САКУЛИНА Виктория Андреевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: viktoriya_sakulina@mail.ru

АБРАМКИНА Виктория Дмитриевна – бакалавр, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: abramkina04@internet.ru

About the authors:

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

SAKULINA Victoria Andreevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: viktoriya_sakulina@mail.ru

ABRAMKINA Victoria Dmitrievna – Undergraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abramkina04@internet.ru

УДК 332.7

**К ВОПРОСУ О ВНЕСЕНИИ
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ
СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В УВЕДОМИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ
(НА ПРИМЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА)**

Т.А. Мельникова, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев

© Мельникова Т.А., Лазарева О.С.,
Лазарев О.Е., 2025

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы, связанные с подготовкой и получением уведомительных документов при начале и окончании строительства индивидуального жилого дома, а также некоторые правовые недочеты и коллизии, которые имеют отношение к подготовке и получению уведомительных документов и могут провоцировать недобросовестные действия со стороны собственников, нарушающие нормы законодательства.

Ключевые слова: индивидуальный жилой дом, уведомление, разрешение на строительство, орган местного самоуправления.

Строительство индивидуального жилого дома означает (помимо непосредственно строительных работ) необходимость сбора пакета документов как перед началом строительства, так и после него. Градостроительным кодексом Российской Федерации закреплено получение уведомления о начале строительства [1]. Это документ, составляемый на бумажном носителе и содержащий полные сведения о планируемом к строительству объекте, сведения о правообладателе/застройщике и иные характеристики [1]. После того как объект возведен, необходимо получить уведомление об окончании строительства.

Орган власти, уполномоченный выдавать разрешения на строительство, при подаче уведомления об окончании строительства осуществляет проверку соответствия параметров построенного объекта тем характеристикам, которые были описаны в уведомлении о планируемом строительстве.

В дальнейшем для осуществления государственного кадастрового учета разрабатывается технический план, к которому прилагаются уведомления о начале и об окончании строительства [2].

В качестве примера рассмотрим объект капитального строительства, построенный с нарушением градостроительных норм.

Собственник земельного участка обратился в орган местного самоуправления для получения разрешения на строительство. Данное заявление подавалось в администрацию города Твери, так как до 2021 г. орган местного самоуправления был уполномочен выдавать разрешения на строительство.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Следовательно, на данном земельном участке возможно строительство лишь индивидуального жилого дома.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации индивидуальный жилой дом должен соответствовать строгим требованиям: до трех наземных этажей, высота – не более 20 м [1].

При подаче заявления о получении разрешения на строительство собственником были указаны параметры индивидуального жилого дома.

В дальнейшем орган местного самоуправления установил, что собственник нарушил указанные в разрешении на строительство параметры: фактически был построен четырехэтажный дом (рисунок).



Вид объекта недвижимости,
построенного на земельном участке (фотография авторов)

Администрация города Твери обратилась в суд для того, чтобы обязать правообладателя снести незаконно возведенное здание.

С 2021 г. в Тверской области полномочия по осуществлению выдачи разрешений на строительство, вводу в эксплуатацию и рассмотрению и выдаче уведомлений были возложены на орган исполнительной власти – Главное управление архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области (далее – Главное управление) в соответствии с Законом Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО [3].

Суд обязал собственника снести объект. Однако собственник воспользовался возможностью обратиться в орган власти за получением уведомления об окончании строительства без каких-либо ограничений. Главное управление имеет возможность осуществить выдачу уведомления об окончании строительства, так как собственник ранее получил разрешение на строительство. В дальнейшем собственник не имеет ограничений для государственного кадастрового учета данного объекта.

Такая коллизия имеет место быть в связи со следующим.

1. Окончание строительства объекта «выпало» на период перехода полномочий. Собственник смог получить разрешение на строительство, далее обратиться за получением уведомления об окончании строительства. В связи с тем, что уполномоченный орган власти не имеет возможности осуществлять выезд на местность, проверка пакета документов была осуществлена камерально. Так, уполномоченный орган осуществил анализ характеристик объекта, указанных в разрешении и в заявлении для выдачи

уведомления. В связи с тем, что данные полностью совпали, у Главного управления не имелось причин для отказа в выдаче уведомления.

Для того чтобы не дать собственнику поставить объект на кадастровый учет и осуществить дальнейшую его реализацию, Главное управление воспользовалось возможностью обратиться в прокуратуру для выдачи правообладателю соответствующего предписания.

2. Собственник может беспрепятственно вносить сведения о данном объекте в ЕГРН в уведомительном порядке. В связи с тем, что правообладатель действовал недобросовестно, технический план был разработан в соответствии с выданным уведомлением (неактуальными характеристиками объекта). У органа регистрации также не существовало причин для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета [2].

Таким образом, в сложившихся обстоятельствах собственник смог построить и поставить на государственный кадастровый учет объект недвижимости, что позволит ему использовать земельный участок не по назначению и уменьшить величину налога на имущество.

В данном примере причин для отказа в оказании услуги не было ни у уполномоченного органа по выдаче разрешений на строительство, ни у органа, осуществляющего государственную регистрацию, поэтому прокуратурой был наложен запрет на государственную регистрацию права, чтобы правообладатель не мог распоряжаться жилым домом. Параллельно был запущен процесс по принятию решения о сносе и аннулировании всех полученных собственником документов.

В связи с вышеизложенным можно сделать следующие выводы.

Сведения об объекте индивидуального жилищного строительства могут быть внесены в ЕГРН в уведомительном порядке на основании технического плана, неотъемлемой частью которого являются уведомления о начале и об окончании строительства.

Данные уведомления уполномочен выдавать орган власти, который также осуществляет выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства [1].

Несовершенство процедуры выдачи уведомлений может приводить к возникновению подобных ситуаций, нарушению действующего законодательства в области градостроительства, налогового учета, земельно-имущественного правового регулирования.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.01.2025).

2. О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025): Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от

26.12.2024) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 11.01.2025).

3. Пожаров И.В. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 12.01.2025).

ON THE ISSUE OF ENTERING INFORMATION INTO THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE ABOUT THE CAPITAL CONSTRUCTION FACILITY ON A NOTIFICATION BASIS (USING THE EXAMPLE OF AN INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDING)

T.A. Melnikova, O.S. Lazareva, O.E. Lazarev

Abstract. The article discusses issues related to the preparation and receipt of notification documents at the beginning and completion of construction of an individual residential building, as well as some legal shortcomings and conflicts that are associated with the preparation and receipt of notification documents and may provoke unfair actions on the part of owners that violate the law.

Keywords: individual residential building, notification, building permit, local government body.

Об авторах:

МЕЛЬНИКОВА Татьяна Алексеевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: tatyana-melnikova-2021@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

MELNIKOVA Tatyana Alexeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: tatyana-melnikova-2021@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 519.862.6

**ИССЛЕДОВАНИЕ ДИНАМИКИ ПРОИЗВОДСТВА
ВАЛОВОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОДУКТА В РЕГИОНАХ
ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА**

А.Ю. Смирнова, Е.В. Егорова

© Смирнова А.Ю., Егорова Е.В., 2025

Аннотация. В статье на основе показателей дескриптивной статистики дана характеристика объемов производства валового регионального продукта (ВРП) в регионах Центрального федерального округа. Проанализирована динамика валового регионального продукта в Центральном федеральном округе в период с 2014 по 2023 г. Приведен прогноз по данному показателю на 2023–2024 гг.

Ключевые слова: валовой региональный продукт, валовой региональный продукт на душу населения, динамика ВРП.

В современных рыночных условиях большое значение имеет исследование валового регионального продукта (ВРП) как основного показателя, характеризующего потенциал и уровень экономического развития региона. Результаты анализа динамики ВРП являются базой для разработки эффективных государственных программ развития и поддержки регионов.

Цель данной работы – создание прогноза изменения ВРП на душу населения до 2025 г. в регионах Центрального федерального округа (ЦФО).

Исследование проводилось на основе официальных статистических данных, полученных на сайте Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) [5]. В качестве инструмента анализа использовались статистические и эконометрические методы. Объектом исследования выступили регионы ЦФО.

Для характеристики производства ВРП нами были рассчитаны показатели дескриптивной статистики (табл. 1).