

Keywords: *linear object, engineering communications, gas pipeline, cadastral registration, registration of the right.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: Nazarkoyulya77@mail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

About the authors:

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

NAZARKO Julia Sergeevna – Undergraduate Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: Nazarkoyulya77@mail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

УДК 349.4

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ,
В ЦЕЛЯХ ВНЕСЕНИЯ О НЕМ СВЕДЕНИЙ
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

М.В. Михайловская, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева
Тверской государственный технический университет, Тверь

© Михайловская М.В., Лазарев О.Е.,
Лазарева О.С., 2025
DOI: 10.46573/2409-1391-2025-3-57-63

***Аннотация.** В статье рассмотрены требования к индивидуальному жилому дому, содержащиеся в Градостроительном и Жилищном кодексах Российской Федерации, постановлениях Правительства Российской Федерации и установленных нормах и правилах. Выполнен обзор определений жилого дома. Приведены варианты внесения*

в Единый государственный реестр недвижимости сведений об индивидуальном жилом доме в уведомительном и упрощенном порядке. Установлено, что при осуществлении государственного кадастрового учета в Единый государственный реестр недвижимости могут быть внесены сведения об объекте как жилым зданием, когда он таковым не является.

Ключевые слова: объект капитального строительства, индивидуальный жилой дом, технический план, государственный кадастровый учет.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам недвижимости относятся [1] земельные участки, участки недр, здания и сооружения, объекты, строительство которых не завершено, машино-места и др. Иными словами, под недвижимостью понимают те объекты, которые имеют неразрывную связь с землей и перемещение которых невозможно без причинения несоразмерного ущерба [1]. Все объекты недвижимости подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на них, чтобы правообладатель мог владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом.

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) осуществляется на основании разработанных кадастровым инженером специальных документов (для земельных участков это межевой план, а для зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства – технический) [2].

Технический план содержит характеристики объекта капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. В ЕГРН вносятся как основные характеристики объекта недвижимости, так и дополнительные. В перечень дополнительных сведений, приведенный в ст. 8 218-ФЗ, входят сведения о назначении здания [2]. Кадастровый инженер при составлении технического плана должен определить назначение здания. Наибольшее количество спорных ситуаций возникает при определении объекта капитального строительства в качестве жилого дома.

Существует несколько определений жилого дома.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ГрК РФ) индивидуальный жилой дом – это отдельно стоящее здание с количеством наземных этажей до трех, высота такого дома должна составлять не более 20 м; дом должен состоять из основных и необходимых для удовлетворения бытовых потребностей граждан вспомогательных помещений, которые невозможно выделить в самостоятельные объекты недвижимости [3, 4].

Рассматривая данное определение, можно сделать вывод, что здание, которое состоит из помещений, не выше трех наземных этажей и 20 м, является индивидуальным жилым домом. Такая характеристика, как «помещения для удовлетворения бытовых нужд», не является конкретной, что может порождать вариативность в определении назначения здания.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (ЖК РФ) содержится определение жилого помещения. Таковым признается помещение, пригодное для проживания граждан в соответствии с санитарно-техническими нормами. Согласно ЖК РФ, жилой дом является одним из видов жилого помещения [5]. Данное определение включает ссылку на санитарные и технические нормы и правила. Соответственно, является ли помещение жилым, можно определить по его соответствию указанным нормам.

Стоит также отметить, что в ст. 16 ЖК РФ приведено определение индивидуального жилого дома, которое полностью совпадает с определением из ГрК РФ [5]. При определении понятия «жилое помещение» ЖК РФ также ссылается на Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Характеристики индивидуального жилого дома также можно сформулировать при помощи норм и правил, описанных в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 и СанПиН.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024), к жилому дому предъявляются следующие требования [6]:

- должен располагаться в жилой зоне, зоне ведения садоводства или огородничества в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования;

- состояние конструкций помещения должно обеспечивать целостность здания и безопасность нахождения в таком помещении граждан;

- в наличии должны иметься инженерные системы;

- помещения должны быть оборудованы таким образом, чтобы предупредить риск травмирования, обеспечить возможность безопасного передвижения людей, а также перемещения каких-либо предметов инженерного оборудования;

- должна обеспечиваться защита от проникновения холодного воздуха, дождевой, талой и грунтовой воды;

- должны соблюдаться нормы пожарной безопасности (класс конструктивной пожарной опасности, степень огнестойкости);

- площадь помещений должна соответствовать той, при которой возможно размещение всей необходимой мебели;

- должны соблюдаться правила инсоляции;

- высота потолка должна составлять от 2,5 до 2,7 м в зависимости от климатического района размещения жилого дома;

- отметка пола на первом этаже должна быть выше отметки земли;

- должны соблюдаться нормы интенсивности вибрации, инфразвука, электромагнитного излучения и т. д.

Теперь изучим СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» [7]. Стоит отметить, что они описаны в Постановлении Правительства от 28.01.2006 № 47. В дополнение к ним СанПиН содержит следующие требования [7]:

- наличие на земельном участке подхода и проезда к дому;

- отсутствие транзитного движения транспорта;

- запрет размещения объектов торговли, общественного питания, производственных объектов, автомастерских и организаций по осуществлению мойки автомобилей;

- освещение придомовой территории.

1. При определении индивидуального жилого дома важно учитывать необходимую для создания комфортных жилищных условий площадь помещений. В данном вопросе необходимо обратиться к строительным нормам и правилам [8]. В индивидуальном жилом доме должны быть размещены одна или несколько жилых

комнат, при этом площадь гостиной – не менее 12 м², спальни – не менее 8 м² на человека. Безусловно, в доме должны быть размещены и вспомогательные помещения, такие как кухня – не менее 6 м², совмещенный санузел – не менее 3,5 м² (следует из установленной ширины помещения). Таким образом, минимальная площадь всех помещений составляет около 20 м² на одного человека. Данное значение не является универсальным, но на него можно опираться [8].

Итак, были рассмотрены различные подходы к определению характеристик индивидуального жилого дома. Каждый из них по отдельности не является целостным, однако, учитывая все вышеописанные требования и нормы, можно удостовериться в том, что объект обладает характеристиками индивидуального жилого дома.

Ниже приведена схема, на которой отображены основные требования, предъявляемые к индивидуальному жилому дому (рис. 1).

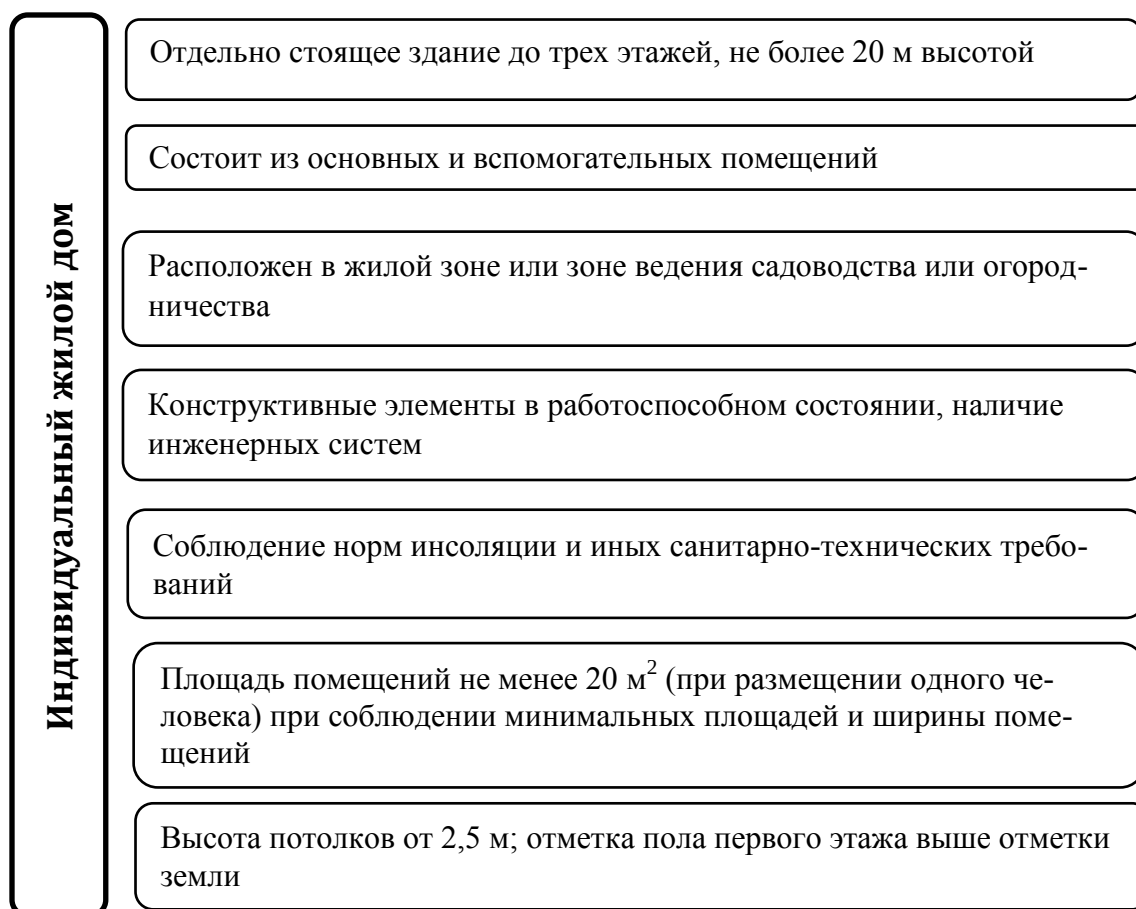


Схема обобщенных требований к индивидуальному жилому дому

По статистике, указанной на сайте «строим.дом.рф», по состоянию на 01.01.2025 средняя площадь индивидуального жилого дома составляет 118 м². Наибольшее количество домов строится с площадью от 100 до 200 м², на втором месте дома до 100 м². Данные о площади дома также могут послужить условием для подтверждения его назначения в процессе осуществления государственного кадастрового учета [9].

Внесение в ЕГРН сведений об индивидуальном жилом доме может быть осуществлено в уведомительном или упрощенном порядке. Так, составляется технический план, в котором в первом случае в качестве приложения будут выступать уведомления о начале и об окончании строительства, во втором случае

дополнительных документов в качестве приложения не требуется. На данном этапе имеют место следующие недостатки, провоцирующие внесение недостоверных сведений в ЕГРН:

1. При процедуре получения уведомлений о начале и об окончании строительства орган, уполномоченный на выдачу данных уведомлений, не имеет возможности выезжать на местность для проверки фактического вида объекта, вследствие чего недобросовестный правообладатель может предоставить недостоверные сведения как в уведомлении, так и для оформления технического плана. Кроме того, зачастую при выдаче уведомлений объект проходит проверку по градостроительным нормам, без учета строительных, санитарных и иных требований.

2. При внесении сведений в ЕГРН в упрощенном порядке существует вероятность несоблюдения правообладателем градостроительных регламентов, строительных и санитарно-технических норм и правил [10]. Как предполагалось, внедрение упрощенного порядка облегчит процедуру, что сыграет роль «катализатора», побудит правообладателей ускорить оформление объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством. Однако в то же время это дает возможность гражданам воспользоваться упрощенным порядком государственного кадастрового учета в недобросовестных целях.

Следовательно, при осуществлении государственного кадастрового учета в ЕГРН могут быть внесены сведения об объекте как жилым зданием, когда он таковым не является, в связи с тем, что не соблюдены указанные выше требования.

Сложившаяся ситуация провоцирует такие последствия, как использование земельных участков не по назначению, выкуп арендованных земельных участков при несоблюдении условий (отсутствие построенного индивидуального жилого дома, соответствующего требованиям), снижение налоговых поступлений в связи с умышленным уменьшением площади жилого дома. Не стоит забывать, что строительство объекта, не соответствующего требованиям к индивидуальному жилому дому, может впоследствии навредить смежным правообладателям, архитектурному облику населенного пункта в целом. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что для решения описанных выше проблем необходимо государственное регулирование.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.01.2025).
2. О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.01.2025).
3. Еремина Ю.В. Каким должен быть дом для признания его жилым? // Региональный кадастровый центр. URL: <https://rkc56.ru/faq/6226> (дата обращения: 09.01.2025).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 02.01.2025).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 08.01.2025).

6. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/ (дата обращения: 02.01.2025).
7. Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645 10: Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 // СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102745/c1269975a98b79124e6b9d841dc699613a203147/ (дата обращения: 12.01.2025).
8. Минимальная площадь дома: сколько хватит для комфорта. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/minimalnaya-ploshchad-doma/> (дата обращения: 10.01.2025).
9. Аналитика: Российская Федерация // ДОМ.РФ. 2025. URL: <https://строим.дом.рф/analytics> (дата обращения: 10.01.2025).
10. Устинова Е.А., Лукашина А.А. Преимущества и недостатки упрощенного порядка регистрации недвижимости // Тульский государственный университет. URL: <https://www.kadastr.org/conf/2023/pub/kadastr/preimushhestva-i-nedostatki-uproshhennogo-poryadka.htm> (дата обращения: 10.01.2025).

DEFINING THE OBJECT'S CHARACTERISTICS CAPITAL CONSTRUCTION, WHICH IS AN INDIVIDUAL RESIDENTIAL BUILDING, IN ORDER TO ENTER INFORMATION ABOUT HIM IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

M.V. Mikhailovskaya, O.E. Lazarev, O.S. Lazareva
Tver State Technical University, Tver

Abstract. *The article considers the requirements for an individual residential building contained in the urban planning and housing codes of the Russian Federation, resolutions of the Government of the Russian Federation and established norms and rules. An overview of residential building definitions has been performed. The options for entering information about an individual residential building into the unified state register of real estate in a notification and simplified manner are given. It is established that when carrying out state cadastral registration, information about the object as a residential building can be entered into the unified state register of real estate, when it is not.*

Keywords: *capital construction object, individual residential building, technical plan, state cadastral registration.*

Об авторах:

МИХАЙЛОВСКАЯ Марьяна Владимировна – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: maryana.mikhailovskaja@yandex.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

About the authors:

MIKHAILOVSKAYA Mariana Vladimirovna – Undergraduate Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: maryana.mikhailovskaja@yandex.ru

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

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

УДК 346.544.4:338.4

ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ КАЧЕСТВОМ ПРОЦЕССА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКУПОК

В.А. Никольская, Г.В. Кошкина

Тверской государственный технический университет, г. Тверь

© Никольская В.А., Кошкина Г.В., 2025

DOI: 10.46573/2409-1391-2025-3-63-70

***Аннотация.** На основе литературных данных и нормативных правовых актов проведен ретроспективный анализ внедрения механизмов контроля качества и разработки концепции Всеобщего управления качеством (TQM), применения основных идей данной концепции в международных и государственных стандартах обеспечения качества. Рассмотрены основные подходы к управлению качеством процесса государственных закупок, их клиентоцентричность и влияние на данное направление деятельности. В качестве приоритетного предложен процессный подход к организации закупочной деятельности государственных заказчиков.*

***Ключевые слова:** контроль качества, модель Всеобщего управления качеством (TQM), международные и государственные стандарты обеспечения качества, подходы к управлению качеством процесса государственных закупок, клиентоцентричность, процессный подход.*

Качество продукции и услуг в современном мире становится главным конкурентным преимуществом и определяет стратегию компании в целом. Оно все больше затрагивает долгосрочные цели и задачи развития организации, а достижение успеха напрямую зависит от непрерывного улучшения качества.

Проблема обеспечения качества продукции известна с древних времен – ни для кого не секрет, что качественно сделанные стройматериалы, предметы быта и сооружения служат гораздо дольше и более удобны в использовании.