

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Н.А. Власенко,
Б.Г. Сивориновский,
Н.С. Апарин

Статья посвящена вопросам совершенствования статистического наблюдения за введением в эксплуатацию жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств. Изменение порядка учета и технической инвентаризации объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в связи с изменением функций организаций, ранее осуществлявших такой учет, и введением системы кадастрового учета объектов недвижимости (в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ от 24.07.2007) привели к необходимости совершенствования организации статистического наблюдения. Федеральная служба государственной статистики предпринимала ряд мер, направленных на обеспечение полноты и достоверности статистических данных о построенных населением жилых домах, в частности расширен круг респондентов за счет организаций, подведомственных Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Рассмотрены вопросы состояния первичной учетной документации, подтверждающей факт создания объектов ИЖС, высказаны предложения о введении обязанности оформления разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию и для индивидуальных застройщиков.

Ключевые слова: статистическое наблюдение, объекты индивидуального жилищного строительства, первичные учетные документы, разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию, выбор респондентов.

JEL: C81, C82, E01, L74.

Нормативно-правовое обеспечение строительства индивидуальных жилых домов и задачи учета. Согласно социологическим опросам жилищные условия относятся к основным факторам, определяющим уровень и качество жизни населения. Определенные гарантии права на жилище предусматриваются Конституцией Российской Федерации. Право на жилище означает возможность получения или приобретения жилья любыми предусмотренными законом способами и постоянного пользования жилым помещением. Статьей 40 Конституции устанавливается право каждого гражданина России на жилище, недопустимость произвольного лишения этого права. Данная статья предусматривает также, что органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилое помещение.

В настоящее время единое правовое регулирование жилищных отношений осуществляется Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и, в некоторой степени,

Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ). Значительной части граждан приходится самостоятельно решать вопрос приобретения жилья за счет собственных или заемных средств. Государство обеспечивает доступность жилья путем содействия развитию отдельных секторов экономики и обеспечения поддержки граждан, в том числе законодательной защиты их прав при приобретении жилья.

Социально-экономические перемены повлияли на условия проживания граждан, формирование нормативной базы, способствующей реализации права на жилище, что отразилось, в частности, на заметном увеличении объемов индивидуального жилищного строительства за последние годы. Так, если ввод в эксплуатацию жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств в Российской Федерации, составлял в 1992 г. 4,9 млн кв. м общей площади, или 11,8% от общего ввода жилья, то в 2000 г. - соответственно 12,6 млн кв. м и 41,6%, в 2014 г. - 36,2 млн кв. м и 43,0%, в 2015 г. - 35,2 млн кв. м и 41,2%.

Власенко Нина Алексеевна (vlaskenko@gks.ru) - канд. экон. наук, начальник управления статистики строительства, инвестиций и жилищно-коммунального хозяйства Росстата (г. Москва, Россия).

Сивориновский Борис Григорьевич (niistat@hotmail.ru) - канд. экон. наук, заведующий сектором региональной и муниципальной статистики НИИ статистики Росстата (г. Москва, Россия).

Апарин Николай Сергеевич (niistat@hotmail.ru) - канд. экон. наук, старший научный сотрудник НИИ статистики Росстата (г. Москва, Россия).

Местом проживания граждан могут быть жилой дом, квартира или комната. В части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации эти объекты недвижимости определяются как жилые помещения, то есть изолированные помещения, пригодные для постоянного проживания и отвечающие санитарным и техническим нормам и правилам.

Основная задача государственного учета объектов жилищного строительства, в том числе построенных населением жилых домов, состоит в получении информации о местоположении, количественном и качественном составе, уровне благоустройства, стоимости строительства и других характеристиках. Государственный учет объектов жилищного фонда включает в себя технический (оперативный), официальный статистический и бухгалтерский учет. Основу государственного учета объектов недвижимости составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности к формам собственности, путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов о правах и обязанностях правообладателей жилых помещений (пункт 5, статья 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Статистическое изучение индивидуального жилищного строительства имеет свою историю. Поскольку индивидуальные застройщики не предоставляют статистическую отчетность о своей строительной деятельности, то получение информации о построенных населением жилых домах осуществлялось в разные годы в разной форме - от переписи жилищного фонда (в 1920-е годы) до выборочных обследований (в 1980-е годы) и статистической отчетности об индивидуальном жилищном строительстве, предоставляемой органами местного самоуправления и органами технического учета и технической инвентаризации (в 2000-е годы).

В настоящее время технический учет объектов недвижимости претерпел существенные изменения. Происходит процесс перехода от технической инвентаризации, которую осуществляли бюро технической инвентаризации (БТИ), к кадастровой оценке. Кадастровой оценкой недвижимости в

России занимаются частные оценщики, выбираемые на конкурсной основе¹. Изменился и статус БТИ. Бюро технической инвентаризации сейчас - это муниципальная служба, выдающая по требованию граждан или юридических лиц за определенную плату справки о площади жилых и нежилых помещений, экспликации и другие документы, связанные с жилыми помещениями.

Наблюдение за индивидуальным жилищным строительством осуществляется по утвержденной Росстатом форме федерального статистического наблюдения № 1-ИЖС «Сведения о построенных населением жилых домах», в которой содержится информация:

- по завершенным строительством жилым домам, построенным населением за счет собственных и/или привлеченных средств, в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участках, расположенных в черте поселений и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебных земельных участках);

- по завершенным строительством жилым домам, построенным фермерскими (крестьянскими) хозяйствами;

- по пристройкам и надстройкам к ранее построенным жилым домам, находящимся в частной собственности.

Указанные сведения относятся к отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, застройщиками которых выступали физические лица.

Направления совершенствования статистического наблюдения за построенными населением жилыми домами. В связи с изменившимися условиями перед Федеральной службой государственной статистики возникла необходимость уточнения некоторых положений методического и методологического характера по организации статистического наблюдения за вводом в эксплуатацию построенных населением жилых домов, обеспечению полноты сбора и формирования достоверной официальной статистической информации об индивидуальном жилищном

¹ В связи с предстоящим принятием нового законопроекта о Государственной кадастровой оценке оценку будут проводить не частные оценщики, а государственные бюджетные учреждения.

строительстве, оптимизации информационных потоков.

Процесс совершенствования федерального статистического наблюдения за вводом в эксплуатацию построенных населением жилых домов - многосторонний процесс, осуществляемый в разнохарактерных направлениях. Прежде всего это относится к законодательной базе - в той мере, в какой она связана со статистикой. Отправной точкой является изменение системы технического учета и технической инвентаризации введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства и порядка представления сведений о построенных населением индивидуальных жилых домах в территориальные органы государственной статистики.

При организации статистического наблюдения органам государственной статистики понадобилось вносить изменения в порядок представления информации о построенных населением жилых домах: в связи с переходом от технического учета к кадастровому учету дополнительно предусмотреть еще одного респондента - организации, подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Ранее органы исполнительной власти при заполнении формы № 1-ИЖС использовали ряд первичных учетных документов (акты приемочной комиссии, похозяйственные книги, разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, технические паспорта и др.), среди которых по полноте содержащихся в них показателей выделялись разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию и технические паспорта. За последнее время произошли изменения в статусе первичных учетных документов, в которых находит отражение информация о построенных населением жилых домах. Освобождение индивидуальных застройщиков от обязательности оформления технического паспорта, от оформления разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию (так называемая «дачная амнистия»), заявительный характер кадастрового паспорта вызывают необходимость находить новые подходы к решению задачи получения с помощью статистического наблюдения за построенными населением жилыми домами полной и достоверной инфор-

мации, например в направлении придания первичному учетному документу «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» более значимого статуса - обязательности оформления и для индивидуальных застройщиков.

Важным направлением совершенствования статистического наблюдения за построенными населением жилыми домами является обобщение и использование опыта регионов в решении задач статистического учета, организации самого наблюдения и определения схемы сбора необходимой для заполнения формы № 1-ИЖС информации - через посредство респондентов и установление тесного взаимодействия с ними территориальных органов государственной статистики. При этом есть немало положительных примеров решения задачи по организации статистического наблюдения (г. Москва, Сахалинская область, Республика Алтай и др.).

Так, организация статистического наблюдения за вводом в эксплуатацию жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками, в Сахалинской области включает проведение ряда подготовительных мероприятий, в том числе инициированного Сахалинстатом рабочего совещания с участием представителей «Росинвентаризации - Федерального БТИ», ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Росреестра», Министерства строительства Сахалинской области и Управления жилищной политики Департамента городского хозяйства администрации г. Южно-Сахалинска. На основании принятого на совещании решения ФГБУ «ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Сахалинской области поручено предоставлять статистическую отчетность по форме № 1-ИЖС в полном объеме в разрезе муниципальных образований.

По итогам разработки данных статистической отчетности Сахалинстат выявил случаи двойного учета и недоучета ввода объектов ИЖС. В связи с возникшими разночтениями между данными, представленными Министерством строительства, и данными, отраженными в официальном статистическом учете по вводу в эксплуатацию жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками, были проведены заседания в форме «круглого стола» с участием Министерства

строительства Сахалинской области, представителей ФГБУ «ФКП Росреестра», Департамента архитектуры, по выработке единого подхода к учету объектов ИЖС. Сахалинстатом были организованы также выездные заседания в муниципальных образованиях области. На заседаниях в присутствии глав администраций муниципальных образований, соответствующих специалистов были даны разъяснения по полноте отражения в учете вводимых в эксплуатацию жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками, о необходимости проведения сверок по данным выданных разрешений на ввод в эксплуатацию объектов ИЖС и данным кадастрового учета, отражаемым ФГБУ «ФКП Росреестра» в границах муниципальных образований.

При этом следует отметить важность распоряжения Министерства строительства Сахалинской области «Об утверждении порядка взаимодействия при формировании статистической информации о построенном населением на территории Сахалинской области жилых домах», в соответствии с которым определен единый респондент по предоставлению отчета по форме № 1-ИЖС - администрации муниципальных образований, осуществляющие сверку сведений, поступивших от Управления Росреестра по Сахалинской области, и сведений о выданных разрешениях на ввод объектов ИЖС в эксплуатацию.

В настоящее время в регионах сложились разные схемы сбора информации, подтверждающей факт создания (ввода в эксплуатацию) жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками: наряду с кадастровыми паспортами, используются выданные ранее разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, формы технических паспортов на объекты индивидуального жилищного строительства (хотя, как уже упоминалось, их оформление имеет заявительный характер), декларации правообладателей объектов ИЖС, технические планы и др.

Пока еще не полностью решены и согласованы с соответствующими ведомствами вопросы со статусом первичных учетных документов, уточнением порядка организации технического учета и технической инвентаризации построенного населением индивиду-

альных жилых домов, с четким определением желательного одного респондента, территориальным органам государственной статистики и приходится организовывать статистическое наблюдение по форме № 1-ИЖС в условиях неполной урегулированности отношений с организациями, ответственными за предоставление информации об объектах ИЖС: органами исполнительной власти городов, поселков, районов, муниципальных образований; организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства; подведомственными Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии государственными бюджетными учреждениями (органами кадастрового учета).

Проблемы организации федерального статистического наблюдения за вводом жилья, построенного населением на территории Российской Федерации, возникли в связи с отсутствием упорядоченного и непротиворечивого регулирования в сфере государственного учета жилищного фонда. Так, в пункте 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (принят 24 декабря 2004 г., № 190-ФЗ) говорится: «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства». В то же время изменения, внесенные в федеральные законы, регламентирующие вопросы введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, гласят, что до 1 марта 2018 г. не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию. При этом разрешения на индивидуальное жилищное строительство выдаются на 10 лет (пункт 19 статьи 51 Градостроительного кодекса). Это дает возможность индивидуальным застройщикам не предъявлять к регистрации объект по мере готовности.

Поскольку в российском законодательстве имеют место некоторые нестыковки (в

частности, с одной стороны, утверждается, что основным документом, подтверждающим факт создания объекта индивидуального жилищного строительства, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а с другой - от оформления этого первичного учетного документа индивидуальные застройщики освобождаются), сложился заявительный характер прав на недвижимое имущество, то затрудняется организация статистического наблюдения за построенными населением жилыми домами. Органы исполнительной власти лишаются постоянной, полной и достоверной информации о построенных населением жилых домах. Возникают проблемы с определением точной даты завершения строительства объектов индивидуального жилищного строительства и в статистическом учете затруднено их своевременное отражение по факту окончания строительства и готовности к эксплуатации. Именно поэтому органам государственной статистики приходится предусматривать предоставление формы № 1-ИЖС и другими респондентами (БТИ и органами кадастрового учета). В результате складывается ситуация, когда привлечение одного какого-либо респондента приводит к возможности недоучета, а одновременное привлечение нескольких респондентов - к дополнительной работе по сверке данных разных респондентов по одной и той же территории и исключению повторного счета одних и тех же объектов индивидуального жилищного строительства.

Схемы сбора информации по форме № 1-ИЖС в регионах Российской Федерации могут быть самыми различными как по составу респондентов, так и по конкретной организации процесса на местах. Содержание переписки территориальных органов государственной статистики с респондентами дает примеры различных вариантов организации сбора необходимой для заполнения формы № 1-ИЖС информации. Например, на территории Московской области отчеты по форме № 1-ИЖС предоставляют и организации технической инвентаризации, и подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии ФГБУ «Федеральная кадастровая палата», имеющая свой филиал на территории области. МОБТИ, располагающее детальной ин-

формацией о построенных населением жилых домах, предоставляет отчеты (в силу обязательств, о которых сказано выше) с неполным охватом застройщиков. Органы кадастровой службы располагают информацией о построенных жилых домах, которые прошли регистрацию, получили кадастровые номера и вошли в Реестр объектов недвижимости. Органы местного самоуправления, ссылаясь на отсутствие необходимых первичных учетных документов, считают, что предоставлять отчеты по форме № 1-ИЖС не имеют возможности.

Опыт Мосгорстата показывает, что на самом деле для обеспечения сбора достоверной информации по форме федерального статистического наблюдения № 1-ИЖС важное значение имеет установление доверительных отношений территориальных органов государственной статистики с респондентами. Так, например, вместе с отчетами МосгорБТИ и Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве дополнительно представляется в Мосгорстат расшифровка - адресный список индивидуальных жилых строений, учтенных соответственно МосгорБТИ и Филиалом ФГБУ «ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве, что позволяет точнее учесть объекты ИЖС и одновременно избежать случаев повторного счета построенных населением жилых домов.

В таблицах 1 и 2 даны фрагменты указанных расшифровок. Приведенные в них данные показывают, в каком виде МосгорБТИ и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве представляют расшифровки по совокупности построенных индивидуальными застройщиками жилых домов на определенной территории за отчетный период. Естественно, для того чтобы осуществить сверку данных, необходимо соблюсти правила сопоставимости, прежде всего по параметрам времени и пространства. При этом должно быть удовлетворено требование идентификации объектов ИЖС (совпадения адреса, а также качественных и количественных характеристик объекта). И только после этого мож-

Таблица 1

Адресный список индивидуальных жилых строений, учтенных МосгорБТИ во II квартале 2015 г.

№ п/п	Адрес	Административный округ	Этажность	Год постройки	Общая площадь дома (кв. м)	Общая площадь жилых помещений (кв. м)	Количество квартир
1	Дер. Архангельское (п. Новофедоровское) 10Б/Н	ТАО	2	2015	142	142	1
2	Дер. Архангельское (п. Новофедоровское) 11Б/Н	ТАО	1	2013	73	73	1
3	Дер. Архангельское (Барятинская ул., 39)	ТАО	2	2014	181	181	1
4	Вблизи дер. Большое Свинорье 12Б/Н	НАО	2	2015	279	239	1
5	Воскресенская ул., 11	ЗАО	2	2014	298	298	1
...
	Итого				17476	15304	67

Таблица 2

Расшифровка показателей строки 01 формы № 1-ИЖС (срочная) за период с 01.08.2015 по 31.08.2015, представленная филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве

Объект	Дата постановки на кадастровый учет	Вид объекта	Назначение	Адрес	Площадь (кв. м)	Количество квартир	Этажность	Разрешенное использование ЗУ
77:22:0040211:266	10.08.2015	Здание	Жилой дом	г. Москва, поселение Роговское, д. Богородское	50	1	1	Для индивидуального жилищного строительства
77:22:00301118:910	17.08.2015	Здание	Жилой дом	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Лужки, мкр. Солнечный город-3	300	1	2	Для индивидуального жилищного строительства
77:18:0190920:145	26.08.2015	Здание	Жилой дом	г. Москва, п. Первомайское, вблизи д. Уварово, ООО «Агро-Ресурс»	276	1	2	Для индивидуального жилищного строительства и размещения рекреационных зон
77:48:0171110:21	29.08.2015	Здание	Жилой дом	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Орджоникидзе	225	1	2	Для индивидуального жилищного строительства
77:22:0020101:964	11.08.2015	Здание	Жилой дом	г. Москва, п. Красногорское, д. Шарاپово	134	1	2	Для малоэтажного строительства и объектов культурно-бытового и социального назначения
...

но сопоставлять отчетные данные обоих респондентов о количестве построенных индивидуальных застройщиками жилых домов за определенный период, на указанной территории, выявлять случаи совпадения данных или их расхождения. Если говорить конкретно о таблицах 1 и 2, то обращает на себя внимание тот факт, что в таблице 1 указан год постройки объекта, а в таблице 2 - дата постановки на кадастровый учет (год, месяц, число), но не год постройки, которым могут быть годы, предшествующие отчетному. При учете особенностей расшифровочных таблиц

1 и 2 можно избежать двойного учета объектов, если они нашли отражение в отчетах обоих респондентов, и недоучета, если объект учтен хотя бы одним из двух респондентов. В связи с рассматриваемым вопросом следует отметить, что никакой расшифровки не понадобится, если будет утвержден один учетный документ, с указанием даты ввода объекта в эксплуатацию, при наличии других необходимых для заполнения формы № 1-ИЖС характеристик.

На практике встречаются разные варианты организации сбора информации по форме

№ 1-ИЖС. Например, известно, что в г. Уфе ответственность за предоставление отчетности по указанной форме взяла на себя администрация города, в г. Рязани - городское БТИ, в г. Москве и Московской области - одновременно и организации технической инвентаризации, и организации, подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Возможны и другие варианты, что в значительной степени зависит от местных условий. При решении вопросов организации статистического наблюдения могут оказывать влияние и подготовленность кадров, наличие опыта подобной работы, и численность населения на конкретной наблюдаемой территории, и умение специалистов разрабатывать соответствующие программы сбора и обработки необходимой информации с помощью современной электронно-вычислительной техники и программных средств и т. п.

Можно предположить, что в перспективе тенденция к расширению сферы влияния, укреплению позиций кадастрового учета в процессе перехода от технической инвентаризации к кадастровому учету объектов индивидуального жилищного строительства может возобладать и тогда надобность одновременно в трех респондентах может отпасть, и потребуются только два или один. Одновременно желательное использование опыта, накопленного БТИ, и нахождение области его применения. Но все это зависит от принятия соответствующих решений на уровне Минэкономразвития России, Минстроя России и других заинтересованных министерств и ведомств по уточнению полномочий организаций технической инвентаризации организаций, подведомственных Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, внесению соответствующих изменений в законодательные акты, в том числе в базовые федеральные законы (Закон о кадастре, Градостроительный кодекс РФ и др.).

Условия пересмотра статистического инструментария для наблюдения за построенными населением жилыми домами. К определению и анализу объемов, направлений и содержательных характеристик статистических информационных потоков прямое отношение

имеет состав показателей об объекте индивидуального жилищного строительства:

- местоположение объекта (адрес);
- вид объекта;
- назначение;
- год создания;
- материал стен;
- площадь;
- этажность;
- количество квартир;
- стоимость строительства объекта.

Это набор показателей по каждому объекту недвижимости. При этом решается ряд методологических вопросов (кроме определения состава показателей предусматривается и методология их расчета). Закладывается определенная организация сбора информации:

- на каких первичных документах основываются собираемые показатели;
- кто представляет отчет (респондент).

Хотя в заполненном отчете по форме № 1-ИЖС представлены суммарные значения (обобщенные данные) показателей, но исходной информацией для их получения являются сведения по каждому введенному в эксплуатацию объекту ИЖС. Важна база данных (документов) типа реестра, где документы (данные) накапливаются и хранятся, и по определенной программе можно осуществлять выборку по необходимым показателям. Это особенно важно для территориальных органов государственной статистики, чтобы избежать случаев отражения в отчете по форме № 1-ИЖС смешанных данных (суммарных данных по объектам ИЖС вместе с многоквартирными домами или незавершенным строительством жилыми домами, а также прошедшими ранее регистрацию в БТИ домами, дачными домиками и т. п.). То есть требуется отдельная группировка информации по вновь созданным в отчетном периоде объектам ИЖС.

Для обеспечения полноты и достоверности информации об индивидуальном жилищном строительстве необходимо установить единый источник административных данных, имеющий информацию по первичному учету вновь введенных жилых домов, построенных населением, и единый первичный учетный документ, подтверждающий факт создания построенных населением жилых домов. Основным первичным учетным документом,

на наш взгляд, следует считать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а респондентом - органы исполнительной власти городов, городских поселений, сельских поселений, муниципальных образований.

В связи с вышеизложенным считаем целесообразным:

- законодательно установить обязательность получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию и применять его в полной мере в целях обеспечения учета вновь построенных объектов индивидуального жилищного строительства;

- законодательно установить, что с 1 января 2018 г. документом, подтверждающим факт создания объекта индивидуального жилищного строительства, является разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию;

- внести соответствующие изменения в статью 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», а также в статью 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- предусмотреть на федеральном и региональном уровнях разработку системы мер, побуждающих физические и юридические лица предъявлять в установленном порядке законченные строительством объекты индивидуального жилищного строительства к вводу в эксплуатацию по мере их готовности;

- предусмотреть на региональном и федеральном уровнях обеспечение условий для своевременного оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства;

- считать возможным постановку перед компетентными органами, и прежде всего перед Минстроем России, вопроса о сокращении сроков действия разрешений на индивидуальное жилищное строительство.

В данном контексте уместно упомянуть о принятии Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» как примере постоянного совершенствования законодательства. Согласно положениям этого закона с 2017 г. начнет действовать Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который

объединит сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В связи с этим Минэкономразвития России приказом от 25.12.2015 № 975 утвердило измененные формы выписок об объекте недвижимости, в том числе объекте ИЖС. В новой форме выписки из ЕГРН будут содержать характеристики объекта, сведения о зарегистрированных правах, описание объекта недвижимости и земельного участка, сведения о частях объекта недвижимости и земельного участка, перечень помещений, расположенных в здании, план расположения помещений на этаже, сведения о части (частях) помещения. Форма выписки о кадастровой стоимости аналогична форме справки о кадастровой стоимости, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566.

* *
*

В заключение следует отметить, что статистическое наблюдение за построенными населением жилыми домами проводится в изменившихся условиях, которые накладывают свой отпечаток как на состав статистических показателей, так и на их содержание. В данном конкретном случае приходится по-новому подходить к организации самого наблюдения. В частности, новизна выразилась в том, что заново пришлось решать вопрос о респондентах: появился новый респондент - ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Если учесть, что ранее респондентами были органы исполнительной власти и БТИ, причем последние имели отработанную систему сбора необходимой информации, то в новых условиях статус БТИ поменялся, технические паспорта, которые ими выдавались, перестали быть обязательными и стали носить заявительный характер; к сбору информации по форме № 1-ИЖС привлекаются организации, подведомственные Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Возникли вопросы выбора респондентов, уточнения первичных учетных документов. В то же время показатель «инвентаризационная стоимость объекта ИЖС» пере-

стал в обязательном порядке определяться в силу изменившегося положения БТИ (о котором указывалось выше). Вместо него в кадастровом паспорте появился показатель кадастровой стоимости объекта капитального строительства, но он в форму № 1-ИЖС не включен. Вопрос о включении показателя кадастровой стоимости объекта ИЖС остается пока открытым. Для его решения предстоит еще постановка задачи по разработке методологии его определения.

Литература

1. **Астахов Т.А.** Жилье: юридическая помощь с вершины адвокатского профессионализма. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Эксмо, 2010. 320 с.

2. **Бузырев В.В., Селютина Л.Г.** Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях: Монография. СПб.: СПб. ГЭУ. 2013.

3. **Бузырев В.В., Селютина Л.Г., Мартынов В.Ф.** Современные методы управления жилищным строительством: Учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2016. 240 с.

4. **Жогов Д.Ю., Малета С.Е., Малета С.В.** Земельные участки и иные объекты недвижимости: упрощенный порядок оформления прав. 3-е изд. перераб. и доп. М.: Эксмо, 2010. 288 с.

5. **Зыкова Т.** Укрощение кадастра // Российская газета. 20 апреля 2016 г.

6. **Ивакин А.** Перспективы учета и технической инвентаризации. URL: <http://www.zainvest.ru/archiv-jurnala/7-2012/05/>.

7. **Ильичева М.Ю.** Юридический справочник дачника. Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. 187 с.

IMPROVING STATISTICAL OBSERVATION OVER INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

Nina A. Vlasenko

Author affiliation: Federal State Statistics Service (Rosstat) (Moscow, Russia). E-mail: vlasenko@gks.ru.

Boris G. Sivorinovskiy

Author affiliation: Statistics Institute of Rosstat (Moscow, Russia). E-mail: niostat@hotbox.ru.

Nikolay S. Aparin

Author affiliation: Statistics Institute of Rosstat (Moscow, Russia). E-mail: niostat@hotbox.ru.

The article covers questions of statistical observation over commissioning (putting in place) of residential buildings (dwellings) constructed by population at own expense and credits. Changes in accounting procedure and technical inventory of individual housing construction projects due to the revision of functions of those organizations previously responsible for record-keeping and introduction of cadastre system for immovable property items (according to the Federal Law № 221-FZ from 24.07.2007) led to necessity to upgrade organization of statistical observation. Federal State Statistics Service took some measures to insure integrity and consistency of data on residential buildings (dwellings) constructed by the population, including by means of widening the scope of respondents on account of organizations that are under the jurisdiction of the Federal Service for state registration, cadastre and cartography. The authors review the subject of primary accounting documents confirming the construction of individual housing projects. The paper present suggestions about making obligatory the permit for commissioning individual housing construction projects for private developers.

Keywords: statistical observation, objects of individual housing construction, primary accounting documents, commissioning permission for individual housing construction project, selection of respondents.

JEL: C81, C82, E01, L74.

References

1. **Astakhov T.A.** *Zhil'ye: yuridicheskaya pomoshch' s vershiny advokatskogo professionalizma*. - 4-ye izd., pererab. i dop. [Housing: legal support with the benefit of lawyer's expertise. 4th ed., revised. and ext.]. Moscow, Eksmo Publ., 2010. 320 p. (In Russ.).

2. **Buzyrev V.V., Selyutina L.G.** *Zhilishchnaya problema i puti yeye resheniya v sovremennykh usloviyakh*: Monografiya [Housing problem and its solutions in modern conditions]. St. Petersburg, UNECON Publ., 2013. (In Russ.).

3. **Buzyrev V.V., Selyutina L.G., Martynov V.F.** *Sovremennyye metody upravleniya zhilishchnym stroitel'stvom*: Uchebnoye posobiye [Modern methods for managing housing construction. Textbook.]. Moscow, INFRA-M, 2016. 240 p.

4. **Zhegov D.Yu., Maleta S.Ye., Maleta S.V.** *Zemel'nyye uchastki i inyye ob'yekty nedvizhimosti: uproshchennyy poryadok oformleniya prav*. - 3-ye izd. pererab. i dop. [Land plots and other properties: a simplified procedure for registration of rights. 3d ed. revised. and ext.], Moscow, Eksmo Publ., 2010. 288 p. (In Russ.).

5. **Zykova T.** *Ukroshcheniye kadastra* [The taming of the cadastre]. *Rossiyskaya gazeta*, April 20, 2016. (In Russ.).

6. **Ivakin A.** *Perspektivy ucheta i tekhnicheskoy inventarizatsii* [Prospects for accounting and technical inventory]. Available at: <http://www.zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnala/7-2012/05/>. (In Russ.).

7. **Ilicheva M.Yu.** *Yuridicheskiy spravochnik dachnika* [Dacha owner's judicial handbook]. Rostov-on-Don, Feniks Publ., 2014. 187 p. (In Russ.).