

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

*Полина Сергеевна Рыбалко*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, e-mail: rybalko.pol@yandex.ru

*Наталья Олеговна Митрофанова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В данной статье перечислены актуальные проблемы ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Рассмотрены пути решения актуальных проблем. Акцентируется внимание на кадастровых и реестровых ошибках, причинах их появления, классификации и внесении исправлений в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

**Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет, техническая ошибка, реестровая ошибка.

## **CURRENT PROBLEMS IN THE MANAGEMENT OF THE UNIFORM STATE REGISTRY OF REAL ESTATE**

*Polina S. Rybalko*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: rybalko.pol@yandex.ru

*Natalia O. Mitrofanova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

This article lists the current problems of maintaining the Unified State Register of Real Estate, as well as state cadastral registration and state registration of rights. Considered ways to solve actual problems. Attention is focused on cadastral and registry errors, the reasons for their occurrence, classification and corrections in the information of the Unified State Register of Real Estate.

**Key words:** Unified State Register of Real Estate, state cadastral registration, technical error, registry error.

### ***Введение***

Длительное время в Российской Федерации (далее – РФ) не было единой информационной системы учета объектов недвижимости, технические способности информационных систем субъектов РФ были разрозненны и в большинстве случаев зависели от их уровня развития экономики, что, следовательно,

создавало проблемы для информационного взаимодействия между государственными органами.

Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) является единым хранилищем корректных сведений об объектах недвижимости в РФ, которая объединяет в себе единый государственный реестр прав, сопровождающийся Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ [10] и государственный кадастр недвижимости, сопровождающийся Федеральным законом «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ [11,1]. Сформулированные на данном ресурсе сведения об объекте недвижимости демонстрируются при помощи запроса заявителя в формате выписок (рис. 1).



Рис. 1. Основные формы выписки из ЕГРН, предусмотренные законодательством

Выписка из ЕГРН определяет приводящиеся действия с определенным объектом. Изменение функционального назначения земельного участка, возникновение и переход прав на объекты, их кадастровый учет, а также регистрация объектов недвижимости подразумевают под собой заверение вышеперечисленных документов [1].

### ***Основная часть***

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон (далее – ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 218-ФЗ [9], который предусматривает ведение ЕГРН и единой учетно-регистрационной процедуры.

В состав ЕГРН вошли сведения, содержащиеся в унаследованных информационных системах. ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений и состоит из:

- реестра объектов недвижимости;
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий;
- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов [4].

Сведения в ЕГРН, которые содержатся в графической и текстовой формах, обязательно подлежат непосредственному хранению, обязаны соответствовать действительности и быть определены в сформированной и установленной заранее системе. Вносятся они на основании полученных документов в Росреестр в момент государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета, в процессе межведомственного информационного взаимодействия, а также в уведомительном порядке. В бумажном виде и на электронных носителях хранятся реестровые дела, а реестры недвижимости, карты и книги учета хранятся в электронном виде [2].

Сведения, которые располагаются в ЕГРН, имеют в наличии информацию о правах владельца и другие сведения, которые необходимы при осуществлении операции с объектом недвижимости. Вся информация в большинстве случаев является общедоступной, кроме тех случаев, когда запрещены для массового применения. Актуальные данные в выписке устанавливаются периодом времени с момента последнего изменения сведений. Для осуществления сделки, с юридической позиции, полученному документу должно быть не больше 30 дней. За внесение изменений в ЕГРН предусматривается оплата государственной пошлины.

Востребованность выписки определяется в конкретных моментах:

- оформление ипотечного кредита;
- покупка и продажа жилья;
- обмен жильем.

Необходимо понимать, что сведения о кадастровой стоимости объекта вносятся в несколько этапов [3].

После момента сбора сведений об объекте она попадает в АИ ЕГРН их технического или межевого плана, откуда автоматически переводится в отдел, где формируют итоговую кадастровую стоимость объекта. После начальник этого отдела определяет конкретный акт, где и устанавливается расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, а инженер данного отдела вносит данные сведения в АИС ЕГРН. В отделе подготовки сведений объекту недвижимости предоставляется кадастровый паспорт с определением его кадастровой стоимости.

Под ключевой сферой применения кадастровой стоимости земельного участка определяется область налогообложения. Для формирования имущественного и земельного налогов сведения о стоимости объекта передается в налого-

вую инспекцию. Чтобы в дальнейшем применять сведения из ЕГРН в налоговый орган передается запрос заявителя, который оформлен в произвольной форме в электронном или бумажном формате. Запрос отправляется в любой орган вне зависимости от адреса места жительства заявителя. На что сведения выдаются этому лицу в формате выписки без взимания государственной пошлины или другой оплаты [3].

Далее стоит определить основные проблемы, которые связаны с процедурой обновления баз ЕГРН, поскольку ежегодно их становится намного больше.

Стоит отметить, что есть и позитивное влияние изменений. К примеру, введение электронных услуг формирует более облегченный процесс осуществления действий гражданами, где в дальнейшем будущем будет большинство элементов автоматизировано.

С января 2017 года заявители смогут получать услуги по кадастровому учету объекта и регистрации прав на него одновременно. В регистрирующий орган необходимо подать одно заявление, и в течение 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав одновременно. Отдельно каждая из услуг займет не более семи дней, если это регистрация прав в Росреестре, и не более пяти дней на кадастровый учет объекта [9].

Ниже приведены законодательно предусмотренные случаи одновременной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости (рис. 2).



Рис. 2. Случаи одновременного проведения процедур государственной регистрации прав и кадастрового учета

Упрощение определяется тем, что было осуществлено сокращение сроков кадастрового учета и регистрации прав.

Однако существуют и определенные негативные элементы, которые характеризуются:

– неполной и нечеткой кадастровой информацией об объектах недвижимости и земельных участках или низкое качество этих сведений, все также имеются и неучтенный в базе земельные участки;

- технические ошибки;
- реестровые ошибки;
- часто завышенная кадастровая стоимость недвижимых объектов.

Ошибки в ЕГРН могут стать источником проблем для правообладателя.

В случае если недостоверные сведения содержались в документах, представленных на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в ЕГРН, имеет место реестровая ошибка. Например, кадастровый инженер неправильно определил границы земельного участка, в результате чего границы одного земельного участка «пересекли» границы другого земельного участка.

Технической ошибкой признается описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН. Такого рода ошибками признаются неверные фамилии, имена, отчества правообладателей, адреса объектов недвижимости [8].

Несоответствие в записях может быть выявлено государственным регистратором прав самостоятельно либо заинтересованное лицо направляет заявление об исправлении технической или реестровой ошибки. Решение об исправлении технической или реестровой ошибки может быть также принято судом.

Техническая и реестровая ошибки могут быть исправлены по решению государственного регистратора прав в случае, если их исправление не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права.

Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, то ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

Заявление об исправлении технической или реестровой ошибки в записях ЕГРН можно подать через офисы многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг Новосибирской области, а также воспользовавшись электронным сервисом «Подать заявление на государственную регистрацию прав» официального сайта Росреестра [8], доступ к которому осуществляется через «Личный кабинет правообладателя», или почтовым отправлением в орган регистрации прав [8].

Также проблем является пересечения границ земельных участков между собой, с административными границами и границами объектов капитального строительства [7]. Раньше органам кадастрового учета давалось право детализировать территориальные границы ранее учтенных участков, местоположение объектов и сооружений незавершенного строительства, и если одна граница пересекала иную, то данное пересечение ликвидировалось. Однако после последней редакции ФЗ о кадастре данное право у них было исключено.

Имеется в наличии и определенный перечень проблем, которые связаны с трудностями формирования методики осуществления дальнейших изменений и процессом выполнения работ.

Дополнительно на земельно-имущественные отношения влияют введенные в процедуру осуществления кадастровой работы нормативно-правовые акты, которые внесены при смене российского законодательства.

Для решения данных проблем важно нормативно определить дальнейшие положения:

- формирование технического обеспечения и инструкций по осуществлению данных изменений, а также их размещение для всеобщего ознакомления до введения в действие дальнейшей новеллы;

- осуществление обучения и роста квалификации для работников многофункциональных центров;

- периодичность обновления картографической базы государственного кадастра недвижимости при помощи средств федерального бюджета;

- способность изменения органом кадастрового учета в определенных рамках и случаях границ земельных участков без согласия правообладателей.

Еще одной из ключевых проблем является внедрение Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее - ФГИС ЕГРН).

К созданию ФГИС ЕГРН Росреестр приступил в 2014 г. Переход на новую систему осуществляется в рамках ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 гг.)».

ФГИС ЕГРН состоит из модулей-подсистем, которые отвечают за исполнение различных функций и предоставление различных госуслуг Росреестра. Система используется для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, кадастрового учета недвижимости, ведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставления сведений из него.

Собственно, внедрение ФГИС ЕГРН началось в Росреестре в ноябре 2017 г. На новую систему планировали постепенно перейти к 29 августа 2018 г., но не перешли полностью до сих пор [6].

Сроки срывались на всех этапах реализации проекта. В течение 2018 г. срок внедрения системы три раза отодвигался. В августе работы по внедрению пришлось приостановить из-за аварии в ЦОДе «Ростелекома», который Росреестр арендует у оператора. На момент аварии ФГИС ЕГРН была запущена в 51 регионе.

Одна из проблем Росреестра заключается в том, что в его распоряжении имеется один-единственный ЦОД, арендуемый у «Ростелекома». Когда там произошла авария, внедрение системы пришлось остановить, потому что резервного дата-центра у Росреестра нет, хотя он предусмотрен эскизным проектом ФГИС ЕГРН.

В результате аварии не только пришлось остановить внедрение ФГИС ЕГРН в новых регионах — там, где система уже работала, она была недоступна в течение трех дней. В итоге в Росреестре образовалась очередь из 11 млн обращений за услугами.

Чтобы решить проблему, Росреестр разработал новый план, в котором предусмотрены уже три ЦОДа. Предполагается, что полный переход будет осуществлен к декабрю 2019 г.

## **Выводы**

Таким образом, сформулированные ключевые проблемы, которые возникают при установлении кадастровых отношений и ведении ЕГРН, влекут за собой определенные ошибки при формировании земельного налога, налога на имущество физлиц, арендных платежей, прогнозировании налогооблагаемой базы и так далее. Следовательно, применения неправильной и недостаточной кадастровой информации негативно влияет на прогресс муниципального образования и управлении недвижимыми объектами в целом.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Асеева, М. А. Экономическая эффективность государственного кадастра недвижимости в землеустройстве / М. А. Асеева, Д. К. Деревенец // Наука и образование: сохраняя прошлое, создаём будущее: материалы VI Междунар. науч.-практ. Конф. – Пенза. – 2016. – С. 125–127.
2. Бадулина Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. No 10.
3. Иванова Е. И. Правовое регулирование кадастрового учета земель: эколого-правовой аспект: дис. канд. юрид. наук. М., 2012.
4. Понятие и основные проблемы ЕГРН [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sibac.info/journal/student/43/123342>.
5. Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>.
6. Росреестр до сих пор не перешел на информационную систему [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.cnews.ru/news/top/2019-0222\\_rosreestr\\_sorval\\_sroki\\_perehoda\\_na\\_edinuyu\\_informatsionnyu](http://www.cnews.ru/news/top/2019-0222_rosreestr_sorval_sroki_perehoda_na_edinuyu_informatsionnyu).
7. Сидоренко М. В. Государственная кадастровая оценка земель / М. В. Сидоренко, Н. Н. Бея, Н. Н. Валикова // В сборнике: Экспертное мнение сборник статей Международной научно-практической конференции: в 2 ч. 2017. С. 48–50.
8. Способы исправления ошибок в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://karasewo.ru/novosti/917-httpsspuls-prorubolotninskij-rajon1194-sposoby-ispravleniya-oshibok-v-edinom-gosudarstvennom-reestre-nedvizhimostihtml.html>.
9. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/).
10. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/).
11. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/).

© П. С. Рыбалко, Н. О. Митрофанова, 2019