

## РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ И ОБЗОР СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Яна Николаевна Бедарева*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающаяся, тел. (913)470-42-46, e-mail: YanaBedareva232011@yandex.ru

*Наталья Олеговна Митрофанова*

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

В статье рассматриваются особенности учета объектов капитального строительства настоящего и предшествующего времени. Выявлены современные проблемы ведения ЕГРН и кадастрового учета и причины их возникновения. Внедрение на территории регионов Российской Федерации, централизованной ФГИС ЕГРН сопровождается характерными технологическими сложностями, но позволяет повысить достоверность сведений об объектах недвижимости.

Предложены пути решения выявленных проблем.

**Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, объекты капитального строительства, государственный кадастровый учет, техническая ошибка, реестровая ошибка, технический учет

## RETROSPECTIVE ANALYSIS AND REVIEW OF THE CURRENT STATE OF ACCOUNTING OF CAPITAL CONSTRUCTION OBJECTS

*Yana N. Bedareva*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (913)740-42-46, e-mail: YanaBedareva232011@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: north-easter@yandex.ru

The article discusses the features of accounting for capital construction objects of the present and previous time. Revealed modern problems of USRN and cadastral registration and the reasons for their occurrence. The introduction on the territory of the regions of the Russian Federation, the centralized FGIS USRN is accompanied by characteristic technological difficulties, but it allows to increase the reliability of information about real estate objects.

Ways to solve the identified problems are suggested.

**Keywords:** Unified state register of real estate, previously registered real estate objects, capital construction objects, state cadastral registration, technical error, registry error, technical accounting

### *Введение*

Основные направления деятельности органов государственного учета и регистрации прав на объекты недвижимости — это повышение количества учтенных и зарегистрированных объектов, для целей налогообложения.

Изменения законодательства в данной сфере диктуются общегосударственными и публичными интересами, выражаются в документах стратегического планирования, реализуются принятием соответствующих нормативно правовых актов [5].

Цель данной статьи заключается в том, чтобы провести ретроспективный анализ составить обзор современного состояния учета объектов капитального строительства.

Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

- выяснить особенности учета объектов капитального строительства до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее № 218-ФЗ);
- выяснить особенности учета объектов капитального строительства после вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ;
- выявить современные особенности и проблемы учета объектов капитального строительства.

### *Основная часть*

До вступления в силу Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ функции учета объектов капитального строительства осуществляли органы технической инвентаризации (БТИ) [4].

Постановлением № 1301 от 13 октября 1997 г. введено понятие технического учета как основы государственного учета, который осуществляется посредством технической инвентаризации.

В результате технической инвентаризации определялось количество, местоположение относительно друг друга, технические характеристики, состояние, физический износ и инвентаризационная стоимость компонентов объекта технического учета.

В результате технического учета на объекте составлялось инвентарное дело, подготавливался технический паспорт, объекту присваивался инвентарный номер.

В целях осуществления государственного технического учета Приказом Минэкономразвития России от 08.09.2006 N 268 были утверждены Правила ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Правила должны были вводиться поэтапно начать действовать на территории всех субъектов РФ до 01.07.2010, однако Приказом Минэкономразвития России от 18.02.2009 N 51 нормы об этом были исключены.

Всего внедрение правил ведения ЕГРОКС произошло на территории 12 субъектов РФ.

На территории таких субъектов технический учет объектов недвижимости включал две стадии:

- инвентаризация объекта ОТИ/БТИ с подготовкой технического паспорта;

– государственный технический учет объекта в территориальном органе Росреестра (ранее Роснедвижимости).

На территории остальных субъектов РФ технический учет происходил в один этап: ОТИ (БТИ) по результатам технической инвентаризации подготавливали кадастровый паспорт, в котором указывался инвентарный, а не кадастровый номер объекта, без государственного технического учета в органах Росреестра.

Необходимость перехода от технического учета объектов недвижимости к кадастровому учету, и создания государственного кадастра недвижимости обусловлена несколькими причинами:

- осуществление учета недвижимости различными органами;
- отсутствие единой системы сбора информации;
- необходимость определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, для исчисления налога на недвижимость и налогового вычета.

С 01.03.2008 г. по 01.01.2017 г. государством на всей территории Российской Федерации осуществляется ведение государственного кадастра недвижимости (ГКН), объединившего в себе сведения государственного земельного кадастра и сведения технического учета объектов капитального строительства. Состав сведений ГКН, представлен на рис. 1.



Рис. 1. Разделы ГКН

К недостаткам ГКН можно отнести большое число неучтённых объектов недвижимости и недостаточный объём уже имеющихся сведений о таких объектах, а также множество кадастровых ошибок по причине отсутствия должного контроля за ведением ГКН.

На смену системам ГКН и государственной регистрации прав приходит единая система государственной регистрации прав, объединяющая ГКН и Единый государственный реестр прав (ЕГРП).

До объединения информационные ресурсы Государственный кадастр недвижимости и ЕГРП существовали как взаимосвязанные, но самостоятельные системы, что нередко приводило к дублированию, либо противоречивости содержащихся в них сведениях.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 218-ФЗ [2], 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 элементов, представленных на рис. 2.

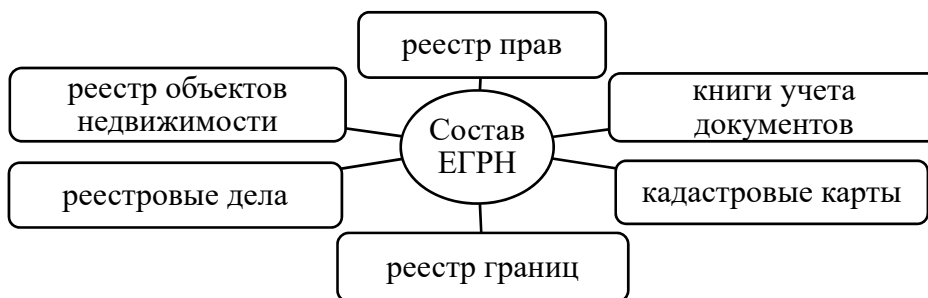


Рис. 2. Состав сведений ЕГРН

Согласно Закону о регистрации [2], если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его учет и государственная регистрация прав будут осуществляться одновременно. Исключения составят ситуации, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной государственной регистрации и наоборот. Внесение сведений в ЕГРН осуществляется в порядке, представленном на рис. 3.

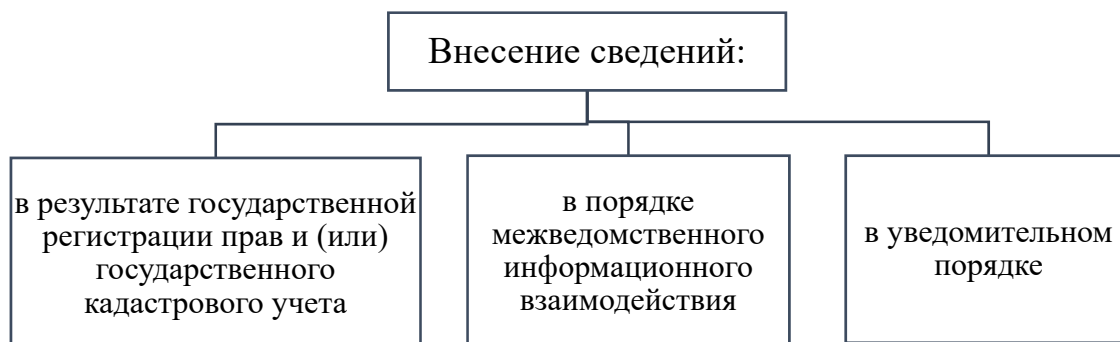


Рис. 3. Проблемы при осуществлении кадастрового учета

Существуют и определенные проблемы при осуществлении кадастрового учета (рис. 4).

Внедрение на территории регионов Российской Федерации, централизованной ФГИС ЕГРН сопровождается характерными технологическими сложностями. Возникающие сбои в работе ФГИС ЕГРН могут приводить к нарушениям технологических сроков учетных действий.

В ходе работы ФГИС ЕГРН была выявлена некорректная миграция данных на объекты недвижимого имущества при переходе от АИС ГКН к ФГИС ЕГРН, которая выражается в отсутствии данных об осуществлении кадастрового учета единичных объектов в ФГИС ЕГРН. Данное обстоятельство приводит, например,

к невозможности постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства расположенных на земельном участке, о котором нет сведений в действующей информационной системе.

**Современные проблемы при осуществлении кадастрового учета объектов капитального строительства:**

- заявительный характер осуществления учетных действий;
- сбои в работе ФГИС ЕГРН;
- некорректная миграция данных на объекты недвижимого имущества при переходе от АИС ГКН к ФГИС ЕГРН, которая привела к отсутствию данных об осуществлении кадастрового учета единичных объектов в ФГИС ЕГРН;
- наличие в ЕГРН реестровых ошибок;
- наличие в ЕГРН технических ошибок.

Рис. 4. Проблемы при осуществлении кадастрового учета

Технические возможности и стабильность работы ФГИС ЕГРН непосредственно влияют на государственный кадастровый учет. Для корректной работы любой информационной системы необходим постоянный мониторинг, нормализация технологических процессов как в глобальном режиме, так и в локальных требующих отдельного внимания разделах.

Реестровые ошибки — это воспроизведённые в ЕГРН ошибки, допущенные в результате выполнения кадастровых работ лицом, осуществлявшим такие работы, и которые содержались в межевых, технических планах, актах обследования и других документах [3].

Технические ошибки— это воспроизведённые в ЕГРН ошибки, допущенные при ведении ЕГРН органом кадастрового учета, и которые привели к несоответствию сведений в ЕГРН, сведениям в документах на основаниях (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) [7].

Реестровые и технические ошибки приводят к неправильному определению кадастровой стоимости объекта. Расхождение характеристик объекта недвижимости, указанных в техническом плане и в документах основаниях ведет к искажению данных о таком объекте, а в следствии и к методологическим ошибкам определения кадастровой стоимости [8]. Методологическая ошибка – это несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке.

### ***Заключение***

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что существующая система учетно – регистрационный действий наиболее соответствует общегосу-

дарственными и публичными интересами в соответствии с законодательством. Процедура государственного кадастрового учета осуществляется единообразно во всех регионах, этому способствует, в том числе, информационная система ФГИС ЕГРН.

Внедрение на территории регионов Российской Федерации, централизованной ФГИС ЕГРН сопровождается характерными технологическими сложностями, но позволяет повысить достоверность сведений об объектах недвижимости. Для корректной работы любой информационной системы необходим постоянный мониторинг, нормализация технологических процессов, как в глобальном режиме, так и в локальных требующих отдельного внимания разделах.

Ошибки, допущенные при выполнении кадастровых работ, в том числе при перенесении данных с проектной документации или декларации в технический план, влияют на достоверность и полноту сведений об объектах, внесенных в ЕГРН.

С целью уменьшения таких ошибок предлагаются следующие меры:

- тщательное соблюдение кадастровыми инженерами требований, предъявляемых законом техническим планам и актам обследования;
- проведение своевременных консультативно-информационных работ Росреестром для разъяснения вопросов, связанных с вступившими нормативно-правовыми актами, проведением кадастровых работ и оформлением соответствующих документов.

Перечисленные факторы влияют на многие аспекты ведения ЕГРН, в том числе, на осуществление кадастрового учета, и обуславливают вероятность наполнения ЕГРН недостоверной информацией, приводящей к искажению налогооблагаемой базы и ущемлению конституционных прав граждан Российской Федерации [6].

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 7. - С. 6-17.
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Митрофанова, Н. О. Современное состояние государственного кадастрового учета объектов капитального строительства на территории Новосибирской области // Интерэкспо ГЕО-Сибирь 2013 : Междунар. науч. конгр. – Новосибирск : СГГА, 2013. – Т. 3. – С.137–142.
5. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года [Электронный ресурс] Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Карпик, А.П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости в России / А. П. Карпик, Д. Н. Ветошкин, О. П.Архипенко – Вестник СГГА, № 3 (23) 2013. – С. 53-60.
7. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А. В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Между-

нар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : Землеустройство, кадастр и мониторинг земель 209 сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 127–133

8. Аврунев, Е. И. Проблемы кадастровой деятельности / В.Н. Ключниченко – Геодезия и аэрофотосъемка №5/с. 2015г. Шехонин А. А., Домненко В. М., Гаврилина О. А. Методология проектирования оптических приборов : учеб. пособие. – СПб. : СПбГУ ИТМО, 2006. – 91 с.

© Я. Н. Бедарева, Н. О. Митрофанова, 2021