

О. И. Елфимова^{1}, А. В. Чернов¹*

Анализ методов повышения количества сведений об объектах недвижимости в ЕГРН

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: elfimovaoksana08@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены основные причины неполноты сведений об объектах недвижимости, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Одними из наиболее эффективных решений для повышения процента наполняемости данных служат мероприятия, проводимые государственным земельным надзором. Особую актуальность имеют проверки, осуществляемые при помощи беспилотных воздушных судов для выявления признаков нарушений земельного законодательства и самовольного строительства, что приводит к увеличению количества сведений об объектах недвижимости и формирования налогооблагаемой базы. На примере кадастрового квартала, расположенного в г. Новосибирск, проанализированы преимущества применения данных государственного земельного надзора, полученных с применением беспилотных воздушных судов в совокупности с иными источниками информации (сведения Единого государственного реестра недвижимости, различные веб-сервисы и геопортальные решения), в том числе, проведен анализ эффективности кадастровой системы РФ.

Ключевые слова: единый государственный реестр недвижимости, объекты капитального строительства, земельный участок, беспилотное воздушное судно, государственный земельный надзор

О. И. Elfimova^{1}, A.V. Chernov¹*

Analysis of methods for increasing the amount of information about real estate objects in the Unified State Register of Real Estate

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: elfimovaoksana08@gmail.com

Abstract. The article discusses the main reasons for the incompleteness of information about real estate objects contained in the Unified State Register of Real Estate (USRRE). One of the most effective solutions to increase the percentage of data occupancy is the activities carried out by the state land supervision. Inspections carried out with the help of unmanned aircraft to identify signs of violations of land legislation and unauthorized construction are of particular relevance, which leads to an increase in the amount of information about real estate objects and the formation of a taxable base. Using the example of the cadastral quarter located in Novosibirsk, the advantages of using state land supervision data obtained using unmanned aircraft in conjunction with other sources of information (information from the Unified State Register of Real Estate, various web services and geoportal solutions) are analyzed, including an analysis of the effectiveness of the cadastral system of the Russian Federation.

Keywords: unified state register of real estate, capital construction projects, land plot, unmanned aerial vehicle, state land supervision

Введение

Одним из базовых принципов введения Единого государственного реестра недвижимости является полнота и достоверность сведений об объектах недвижимости [1]. При этом анализ сведений открытых информационных ресурсов, содержащих сведения ЕГРН, например, публичная кадастровая карта [2] позволяет сделать вывод, что на сегодняшний день, значительное количество объектов недвижимости не учтено и не зарегистрировано в установленном законодательстве порядке [3]. На рисунке 1 приведен пример такого противоречия в г. Москва.

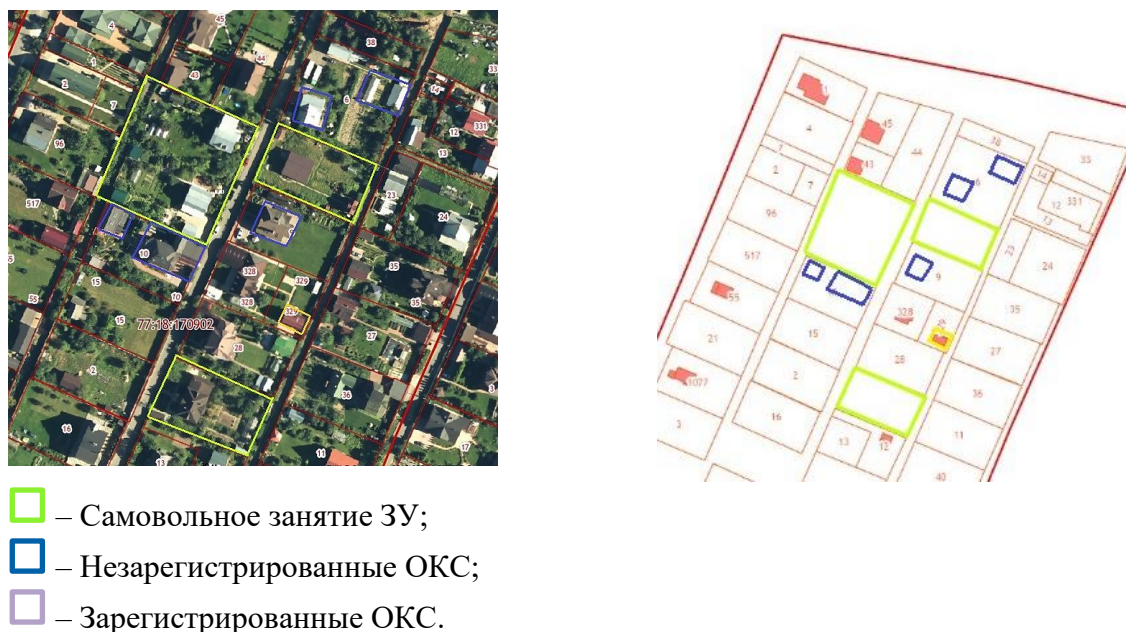


Рис. 1. Кадастровый квартал с кадастровым номером 77:18:0170902, г. Москва

В 2021 году количество неучтенных объектов недвижимости по России сократилось на 3,4 млн, и составило 45 млн. Этот показатель был достигнут благодаря реализации ФЗ № 518-ФЗ, направленного на выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости [4].

Исходя из анализа приведенной статистики и рисунка 1, можно сделать вывод о том, что полнота данных об объектах недвижимости в ЕГРН на сегодняшний день, не обеспечена в должной мере. В основе данных противоречий лежит множество причин. Анализируя причины отсутствия ряда сведений об объектах недвижимости в ЕГРН, сделан вывод, что в первую очередь, это связано с:

– отсутствием мотивации граждан ставить на учет объекты недвижимости. На сегодняшний день внесение сведений об объектах недвижимости (ОН) носит заявительный характер, то есть, сведения об ОН вносятся в ЕГРН на основании заявления правообладателя недвижимости и приложенной к нему технической

документации (межевой план, технический план). Соответственно, при отсутствии желания правообладателя зарегистрировать объект недвижимости, сведения о нем в ЕГРН будут отсутствовать;

– неосведомленностью. В связи со значительным числом изменений в земельном законодательстве, начиная с 1992 г., у большинства граждан в наличии ряд правоустанавливающих документов, таких как свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт, и пр., но при этом сведения о координатах границ их недвижимости не внесены в ЕГРН. В силу отсутствия должной информированности граждан, такая ситуация приводит к отсутствию сведений о координатах границ объектов недвижимости;

– уклонением от уплаты налогов. При возведении на принадлежащем гражданину земельном участке различных объектов капитального строительства данные об объекте недвижимости не передаются в ЕГРН. Исходя из земельного и налогового законодательства, [5,6] каждый объект недвижимости должен быть поставлен на государственный кадастровый учет и облагаться соответствующим налогом для формирования бюджета государства (муниципалитета). Соответственно, ряд граждан во избежание уплаты налога на объект недвижимости не проводят учетно-регистрационные действия в отношении данного объекта, что в свою очередь ведет к невозможности использования данного объекта недвижимости как объекта купли-продажи, распоряжения, обмена, дарения.

Регистрация объекта капитального строительства и земельного участка дает также ряд преимуществ. В случае непредвиденных обстоятельств (стихийное бедствие, чрезвычайная ситуация) можно подать документы о компенсации убытков. Получить компенсационную выплату возможно только, если зарегистрировано право собственности. Помимо этого, собственник сможет воспользоваться налоговым вычетом за имущество (13% от суммы понесенных расходов на приобретение, строительство жилого дома) и налоговой льготой при уплате налога на имущество физических лиц (уменьшение налоговой базы на кадастровую стоимость 50 кв. м жилого дома);

– самовольным захватом земель. Зачастую граждане самовольно захватывают земельные участки, что не позволяет использовать их в земельном обороте. Самовольный захват выражается в противозаконной застройке на земельном участке объектов капитального строительства, временное или же постоянное складирование, расширение границ ЗУ путем вынесения ограждения и т.д. Соответственно, земельный участок используется без официально оформленных правоустанавливающих документов, не стоит на государственном кадастровом учете. Лица, обладающие правами на данный земельный участок, не могут использовать его по назначению до принятия действий по устранению данного земельного правонарушения.

Методы и материалы

Государством в лице Росреестра предпринимается ряд мотивирующих мероприятий для того, чтобы повысить количество сведений об объектах недвижимости:

– дачная амнистия. Действующие нормы законодательства позволяют в упрощенном виде выполнить учетно-регистрационные действия в отношении:

а) земельных участков. До 1 марта 2031 года, если жилой дом, предназначенный для постоянного проживания, был возведен до 14 мая 1998 года и расположен в границах населенного пункта, где отсутствует право собственности, то гражданин имеет право бесплатно получить данный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности [7]. Для этого необходимо в администрацию подать заявление о предварительном согласовании предоставления такого участка.

б) объектов капитального строительства. В рамках дачной амнистии выполняется учет регистрации жилых и садовых домов, гаражей без соблюдения требований к правилам землепользования и застройки (минимальный отступ от границы земельных участков), т.е. в рамках данного нормативного правового акта [8] возможно осуществить учет и регистрацию домов, без учета нормативных отступов от границ земельного участка, что позволяет значительно увеличить количество объектов недвижимости, учетно-регистрационные действия в отношении которых невозможно выполнить без соблюдения отступов.

Данное мотивирующее мероприятие позволяет устранить в основном причину отсутствия мотивации граждан и неосведомленности.

– комплексные кадастровые работы (ККР) [9,10]. В рамках комплексных кадастровых работ осуществляется подготовка документов в отношении всех неучтенных и незарегистрированных объектов недвижимости на территории одного или нескольких кварталов, а также исправление реестровых ошибок и упрощенный порядок согласования границ земельных участков, что ведет к массовой постановке объектов недвижимости в рамках одного или нескольких кадастровых кварталов (рисунок 2).

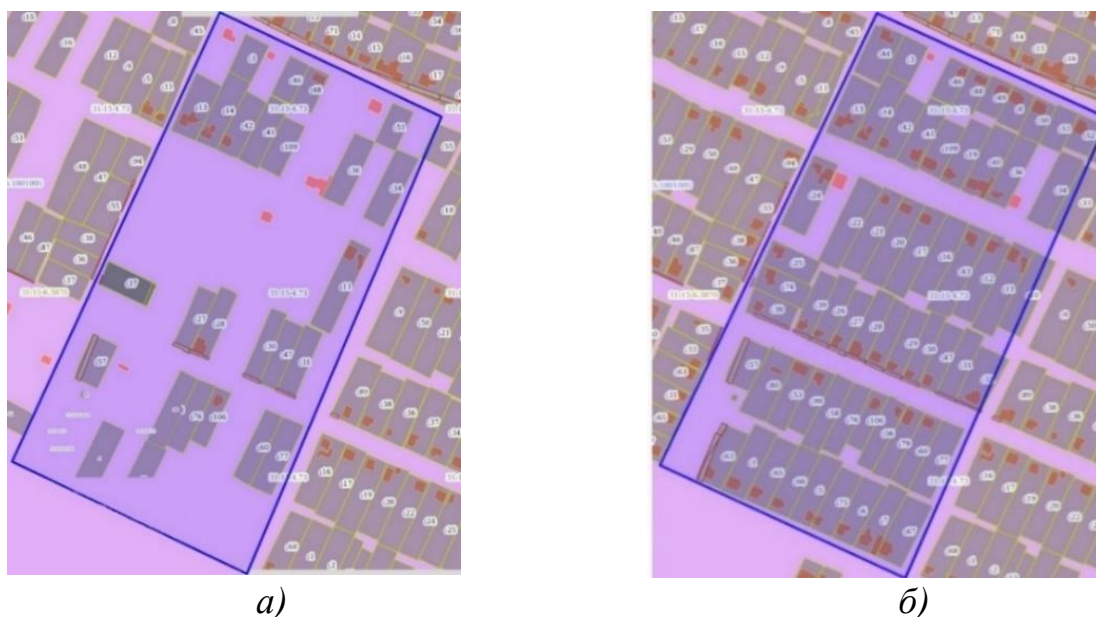


Рис. 2. Фрагмент кадастрового плана территории.

а) до проведения ККР; б) после проведения ККР

– сервис «Умный кадастр». В 2021 г. Росреестром был создан сервис «Умный кадастр» с целью наполнения ЕГРН актуальными сведениями и защиты имущественных прав граждан. Одной из основных функций цифрового сервиса является распознавание контуров объектов недвижимости и проверка их на предмет наличия сведений в Едином государственном реестре недвижимости и в Государственном адресном реестре. Согласно анализу Росреестра, благодаря внедрению сервиса оперативно выявляются и классифицируются объекты недвижимости, что определенно позволяет вовлечь в оборот дополнительные земельные участки и внести в ЕГРН сведения о примерно 17 млн объектов недвижимости [11,12,13];

– государственная программа «Национальная система пространственных данных» [14]. К 2030 году в рамках государственной программы «Национальная система пространственных данных» планируется разработать единую цифровую платформу пространственных данных и единую электронную картографическую основу, которые будут содержать информацию об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на недвижимость и государственной кадастровой оценке. Внедрение и использование данных систем позволит улучшить качество государственных услуг, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости и регистрацией прав на нее, в том числе за счет доступности их предоставления в электронном виде. До конца 2024 года в планах Программы увеличить долю земельных участков с границами до 70%, исправить 1,2 млн реестровых ошибок в границах земельных участков, оцифровать 75,9% реестровых дел и 80% материалов государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства (ГФДЗ) [15].

Представленные выше меры позволяют увеличить налогооблагаемую базу, выявить самовольный захват ЗУ и самовольных построек.

Помимо положительных мер мотивации существуют и негативные методы для граждан, осуществляемые в рамках деятельности государственного земельного надзора (госземнадзор). Одной из основных целей госземнадзора является необходимость выявления нарушений и мотивация граждан [16,17], в результате проведения плановых и внеплановых проверок нарушения земельного законодательства [18]. Данные проверки направлены на причину уклонения от уплаты налогов и самовольного захвата земель.

Существует 2 основных направления работы госземнадзора:

– земельные участки. Согласно докладу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [19] наиболее распространенным нарушением земельного законодательства является самовольное занятие земельного участка или части земельного участка [20], в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим прав на данный земельный участок. Анализ сведений, полученных при осуществлении Федерального государственного земельного контроля (надзора), имеет следующие абсолютные показатели по РФ (таблица):

Доклад о самовольном занятии земельного участка

Год	Общее количество выявленных нарушений самозахвата по РФ	Процент от количества выявленных нарушений земельного законодательства
2005	38212	73,3%
2006	40 915	79,7%
2007	59 978	69,0%
2008	62 111	61,9%
2009	53 814	55,4%
2010	50 811	51,2%
2011	67 331	48,9%
2012	76 235	47,0%
2013	80 648	45,3%
2014	83 890	44,7%
2015	67 946	46%
2016	65 321	45,3%
2017	64 683	44,7%
2018	69 574	44,6%
2019	70 471	44,8%
2020	39 209	39,3%
2021	35 467	49,9%
2022	13 110	20,7%

Из анализа данных, представленных в таблице 1 можно сделать вывод, что с 2011–2019 годах было выявлено наибольшее количество самовольного занятия земельного участка и данный показатель составлял от 49% до 44% от количества выявленных нарушений земельного законодательства, с 2005 по 2010 и с 2020 по 2021 гг было выявлено среднее количество нарушений, показатель составляет от 80% до 40%, и в 2022 г. был самый маленький показатель, всего 21%. Значительную часть выявленных нарушений составляет невыполнение предписаний должностных лиц Росреестра (**Государственного земельного инспектора**) по вопросам устранения нарушений земельного законодательства. Основными нарушителями по данному виду являются граждане, а также должностные и юридические лица.

– объекты капитального строительства. Самым действенным и актуальным способом выявления незарегистрированных объектов капитального строительства является обследование с применением беспилотных воздушных судов (БВС).

В результате съемки с БВС формируются ортофотопланы высокого разрешения, на основании которых осуществляется мониторинг объектов недвижимо-

сти, подготавливаются цифровые модели местности, которые в последствии используются при проведении государственного земельного контроля.

Результаты

Основной задачей использования БВС в рамках государственного земельного контроля является выявление признаков самовольного строительства на территории садовых некоммерческих товариществ (СНТ) и частного сектора. Данные, полученные при помощи БВС используют для первичного анализа, идентификации домов по адресам и кадастровым номерам, и рассылку соответствующих предостережений. При использовании БВС в рамках проведения государственного земельного надзора, для дополнительной идентификации объектов капитального строительства может использоваться ряд иных документов, для дополнительной аргументированности вынесенного предостережения.

Целью представленного исследования является комплексный анализ территории кадастрового квартала, в отношении которого проводился государственный контроль с применением БВС на количество объектов недвижимости с нарушениями с применением различных информационных ресурсов.

В рамках статьи на примере г. Новосибирск в качестве объекта исследования был выбран кадастровый квартал с кадастровым номером 54:35:063340, находящийся в частном секторе по ул. Гризодубовой и ул. Южная (рисунок 3).

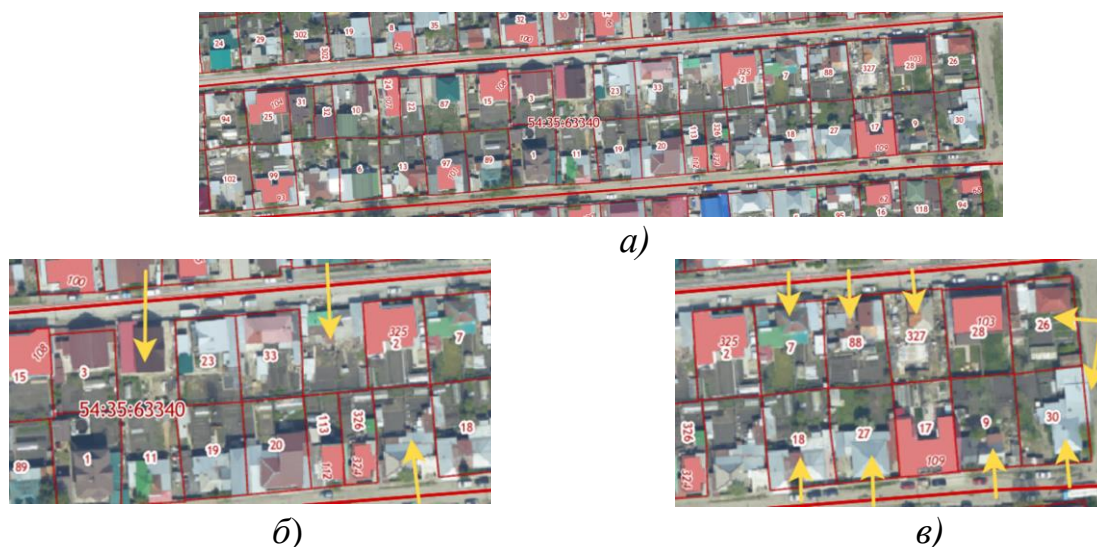


Рисунок 3 – Фрагмент кадастрового квартала с кадастровым номером 54:35:063340

а) расположение кадастрового квартала; б) пример признаков самовольного занятия территории; в) пример признаков самовольного занятия территории

При выявлении признаков неучтенных объектов капитального строительства использовались несколько методов:

- анализ кадастрового плана территории (КПТ);
- сопоставление данных с топографическим планом г. Новосибирск;

– сопоставление данных аэрофотосъемки с БВС, полученной в рамках проведения государственного земельного контроля и данных публичной кадастровой карты;

– визуальный осмотр в Google картах, 2GIS и иных информационных источниках.

В результате комплексного анализа территории объекта исследования, сделаны следующие выводы:

– в данном квартале находится 103 объекта капитального строительства, в ЕГРН содержится 91, из них с координатами 10, что составляет 10% от общего количества ОКС в квартале, без координат 71 ОКС, соответствует 69%, признаками самовольного строительства обладают 10 объектов (10%). Пример каждой ситуации представлен на рисунке 4.



Рис. 4. Фрагмент анализа кадастрового квартала:

а) ОКС с координатами границ; б) ОКС без координат границ; в) самовольный ОКС, расположенный по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Южная, дом 12

Заключение

На основании проведенного исследования, сделан вывод, что для формирования эффективной кадастровой системы в РФ необходимо постоянно увеличивать число учтенных и зарегистрированных объектов недвижимости (в рамках исследования был взят кадастровый квартал с кадастровым номером 54:35:063340, выявлено, что из 103 ОКС, 78% имеют признаки нарушения законодательства), одной из эффективных мер для этого является государственный земельный надзор. При выполнении мероприятий по выявлению признаков нарушения земельного законодательства должны дополнительно применяться все возможные ресурсы, позволяющие идентифицировать объекты капитального строительства: сведения ЕГРН, топографическая основа, материалы федерального фонда пространственных данных, негосударственные ресурсы – 2GIS, Google-карты, Яндекс-карты и др.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Григорьев С. А. Достоверность сведений ЕГРН и ее критерии // Вестник СГУГиТ. – 2021. – № 4. – с. 100–107. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-4-100-107
2. Публичная кадастровая карта / [Электронный ресурс] // : <https://pkk.rosreestr.ru/>.
3. Методические рекомендации по организации работы по выявлению объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый учет и права, на которые не зарегистрированы в порядке, установленном законодательством / [Электронный ресурс] // : <https://admermolino.ru/wp-content/uploads/2017/11/metodrecomend.pdf?ysclid=luwvvpq61ir807151955>.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2020 N 518-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс] // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372672/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/.
5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
6. Налоговый кодекс / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/a26c4b9a881ea8c0abbbfa594a552fc5b15ac93b/?ysclid=luww6oup3x615996742.
7. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/.
8. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/?ysclid=lvdvz9smzo570281214.
9. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О кадастровой деятельности» / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/41bf2de596a5b4a6e1889c5c291c0842b3eb71a8/?ysclid=lw571nf9hi117505322.
10. Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. О проблемах неполноты сведений и наличия реестровых ошибок в егРН и путях их решения [текст] / Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. // Международный научно-исследовательский журнал. — 2023. — № 1 (127) . — С. 91. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=50174782>.

11. Официальный сайт Росреестра. Сервис «Умный кадастр» / [Электронный ресурс] // : <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1712307045&tld=ru&lang=ru&name=umnyu-kadastr.pdf&text=%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%20%D1%83%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5&url=https%3A%2F%2Flebyazhe43.ru%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F12%2Fumnyu-kadastr.pdf&lr=65&mime=pdf&110n=ru&sign=2acb07487ee677dcc94c9fc>.
12. Кузьмина М.В., Шошин К.А. Применение искусственного интеллекта в земельных отношениях в российской федерации [текст] / Кузьмина М.В., Шошин К.А. // Вызовы современности и стратегии развития общества в условиях новой реальности. — 2023. — № . — С. 105-109. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54373316>.
13. Нурисламова И.Ф., Шафеева Э.И., Лукманова А.Д. Сервисы на основе искусственного интеллекта - "Умный кадастр" И "Цифровой помощник регистратор – ева" [текст] / Нурисламова И.Ф., Шафеева Э.И., Лукманова А.Д. // Национальные приоритеты развития агропромышленного комплекса. — 2023. — № . — С. 838-840. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=59907640>.
14. Официальный сайт Росреестра. Национальная система пространственных данных / [Электронный ресурс] // : <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennye-programmy/-natsionalnaya-sistema-prostranstvennykh-dannykh/?ysclid=luwweoyiu9710591788>.
15. Официальный сайт Росреестра. Статистика / [Электронный ресурс] // : <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-kolichestvo-obektov-bez-pravoobladateley-v-rf-za-2021-god-sokratilos-na-3-4-mln/?ysclid=lw57btbcey189142925>.
16. 16.Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 N 248-ФЗ / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358750/?ysclid=lucrdk23av735699332.
17. Самончик О.А. Государственный земельный надзор: проблемы повышения эффективности [текст] / Самончик О.А. // аграрное и земельное право. — 2019. — № 6 (174) . — с. 12-17. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39140333>.
18. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 N 1081 (ред. от 29.10.2022) «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)») / [Электронный ресурс] // : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388967/7108fe571af70a7bd78bc15acd13bfd6e36d07f2/?ysclid=luchk87cdd148891443.
19. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ / [Электронный ресурс] // : <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>.
20. Ковалёва Е.В., Кузьмина О.С. Самовольное занятие земельных участков как одна из проблем управления земельными ресурсами [текст] / Ковалёва Е.В., Кузьмина О.С. // Сборник докладов национальной научной конференции 2021. Вопросы современной генетики, селекции и ресурсосберегающих технологий возделывания сельскохозяйственных культур. — 2021. — № . — с. 181-183. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47950576>.

© О. И. Елфимова, А. В. Чернов, 2024