

УДК 332.145

***ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЕДИНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ***

Чернова У.Ю.

студент-бакалавр 4 курса

*ФГБОУ ВО Саратовский государственный аграрный университет
имени Н.И. Вавилова,*

Саратов, Россия

Аннотация: Статья посвящена выявлению проблем, препятствующих развитию Единого Государственного Реестра Недвижимости. Основное внимание сосредоточено на земельных участках, как объектах недвижимости. В статье исследуются цели и задачи Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)». Автор оценивает значения поставленных программой целей для совершенствования реестра недвижимости. Сформулированы проблемы, связанные с содержанием и пополнением базы данных реестра сведениями о земельных участках. Анализируются возможные пути правового разрешения проблемы существования земельных участков с неустановленными границами. По мнению автора, основной проблемой развития ЕГРН следует считать отсутствие достоверных сведений о границах, в первую очередь, по отношению к землям государственной и муниципальной собственности.

Ключевые слова: объекты недвижимости, ЕГРН, ошибки в ЕГРН, ранее учтенные участки, сведения о границах

***MAIN PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF THE UNIFIED STATE
REAL ESTATE REGISTER***

Chernova U.Y.

4-year student bachelor

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov,
Saratov, Russia*

Annotation: The article is devoted to identifying problems that impede the development of the Unified State Register of Real Estate. The main focus is on land as real estate. The article explores the goals and objectives of the Federal Target Program "Development of a unified state system of registration of rights and cadastral registration of real estate (2014 - 2020)." The author evaluates the values of the goals set by the program for improving the real estate registry. The problems associated with the maintenance and replenishment of the registry database with information on land plots are formulated. The possible ways of legal resolution of the problem of the existence of land with undefined borders are analyzed. According to the author, the main problem of the development of the USRN should be considered the lack of reliable information about the borders, primarily in relation to the lands of state and municipal property.

Key words: real estate objects, USRP, errors in the USRP, previously recorded plots, information about borders.

Учет недвижимого имущества является базой для формирования закономерных имущественных отношений в области налогообложения и в вопросе проведения сделок с недвижимостью.

Со вступлением в силу ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» учет недвижимого имущества претерпел фундаментальные изменения. Ядром преобразований стало создание Единого государственной реестра недвижимости (ЕГРН) в результате слияния Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). В трактовке закона, ЕГРН является хранилищем достоверной и исчерпывающей информации об объекте недвижимости для

проведения сделок с недвижимым имуществом. Данные ЕГРН общедоступны, за исключением охраняемых законом сведений, и предоставляются в формате выписок.

Развитие масштабного информационного реестра сведений об объектах недвижимости регламентируется Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» (далее – Программа). Цели Программы условно можно поделить на два блока. Первый направлен на обеспечение баланса интересов населения и государства. С этой целью Программа провозглашает социально-ориентированный подход в области предоставления государственных услуг. К задачам этого блока относятся сокращение срока предоставления основных услуг и времени ожидания в очереди, предоставление электронных услуг посредством сети Интернет. Второй условный блок Программы регулирует качественные и количественные показатели сведений, содержащийся в ЕГРН. Среди задач этого блока можно выделить следующие:

-внедрение ЕГРН на территории всей страны и повсеместный переход к государственной системе координат к 2016 году;

-внесение к 2020 году в ЕГРН не менее 52% имеющихся в ГКН и ЕРГП данных об объектах недвижимости, не менее 57,2% данных о земельных участках и их границах, установленных в соответствии с новыми требованиями законодательства, к 2020 году;

-учет и внесение в ЕГРН не менее 58% данных о земельных участках, являющихся собственностью федерации, и сведений о границах к 2020 году.

Таким образом, Программа охватывает широкий спектр задач по укомплектованию базы данных ЕГРН достоверными сведениями и по формированию качественно нового подхода к работе с потребителем государственных услуг. Вместе с тем, существует ряд проблем в области

содержания и обновления базы данных, разрешение которых не предусмотрено Программой, то есть в обозримом будущем не приоритетно:

1. Недостоверность сведений. Унаследованные ЕГРН сведения из ГКН и ЕГРП гармонизированы вследствие заблаговременно проведенной процедуры верификации в отношении «родительских» баз данных. Отсутствие технических ошибок и практически полное исключение ошибок, связанных с человеческим фактором, тем не менее, не обеспечивают абсолютную достоверность представленной информации. Манипуляции с данными производились исключительно на уровне обработки информации. Сравнение сведений с ситуацией на местности производилось в исключительных случаях, например, при уточнении границ населенных пунктов. Так складывается тенденция разрыва официальной информацией с фактической ситуацией.

2. Неустановленные границы земельных участков по нормам современного законодательства. Согласно статистическим данным Росреестра, на начало 2019 года в ЕГРН содержались сведения о 59 942 499 земельных участков, из которых 33 335 619 (55,6%) имеют границы, установленные в соответствии с требованиями действующего законодательства. Остальные земельные участки попадают под действие п.4 ст.69 ФЗ №218 и числятся как ранее учтённые земельные участки. Согласно закону, ранее учтенные объекты недвижимости – это объекты, поставленные на кадастровый учет до 1.03.2008 (дата вступления в силу основных положений ФЗ № 221 от 24.07.2007г. «О государственном кадастре недвижимости») либо участки, права на которые возникли (и не прекращены до сих пор) по ФЗ № 122 от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Долгое время законодательство допускало словесное или схематичное описание границ земельных участков. Совершенствование земельного законодательства потребовало разработки

единого для всей страны подхода к описанию местоположения участка, посредством перехода к координатному описанию. Для выбраковки из реестра участков, границы которых описаны по устаревшим принципам, предлагалось ввести запрет на проведение сделок с земельными участками, в отношении которых отсутствуют достоверные сведения о местоположении границ в установленной системе координат, однако подобный запрет так и не вступил в силу. Следует добавить, что в общей массе земельного фонда велика доля неучтенных земельных участков, то есть земельных участков, сведения о которых отсутствуют в ГКН. Приведение в надлежащий вид сведений о границах возможно путем проведения комплексных кадастровых работ, запланированное Программой в отношении 163 446 объектов недвижимости на период 2017-2020 гг. Понятие комплексных кадастровых работ появилось в земельном праве с начала 2015 года, когда ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» пополнился статьей 42.1, согласно которой комплексными кадастровыми работами считаются кадастровые работы по уточнению местоположения границ всех земельных участков и других объектов недвижимости, находящихся в пределах кадастрового квартала. В 2018 году такие работы были проведены в 13 субъектах, в 2019 году количество регионов, вовлеченных в Программу, планируется увеличить до 33.

3. Пересечение границ. Распространенной проблемой является запрещенное в соответствии с п.11 ст. 22 ФЗ-218 пересечение границ крупными территориальными единицами, такими как: населенные пункты, муниципальные образования, территориальные зоны, – границ многоконтурных земельных участков. Запрет на пресечение границ объектов заложен в программное обеспечение ЕГРН, поэтому в таких случаях внесение сведений на картографическую подложку ЕГРН блокируется техническими средствами. Таким образом, при наличии хотя бы одного

контура многоконтурного участка за границами перечисленных территориальных единиц, появляется необходимость в проведении кадастровых работ по уточнению границ либо разделу многоконтурного земельного участка. Внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ осложняется общей несогласованностью данных из различных реестров. Имеющиеся в государственном земельном кадастре данные о границах лесного фонда зачастую противоречат фактической ситуации на местности. Земли лесного фонда находятся в публичной собственности. По данным Росреестра на 1.01.2018г. в государственной и муниципальной собственности находилось 1579431,3 тыс.га (92,2% от площади страны), из них 1126 288,6 тыс.га (71,3%) – земли лесного фонда. Очевидным решением проблемы пересечения границ представляется проведение инвентаризации всех государственных и муниципальных земель, как самой масштабной единицы в структуре распределения земельного фонда по формам собственности.

На сегодняшний день ЕГРН не соответствует своему законному определению, а именно реестра достоверной информации. Существует проблема недостоверности сведений, содержащихся в реестре границ, в первую очередь, сведений о территориях и участках, находящихся в ведении государства и муниципалитетов. Данные о границах земельных участков, находящихся в частной собственности, также не отличаются высокой точностью. Пока государство не привлекает землепользователей к проведению процедур уточнения границ, проблема остается не разрешенной. Введения в перспективе запрета на проведение сделок с участками, границы которых не уточнены, вряд ли произведет эффект, так как уточнение сведений будет происходить пассивно, по мере возникновения у владельцев необходимости проведения сделок; данный процесс может растянуться на несколько десятилетий. Значительным шагом в устранении недостоверных данных стало проведение комплексных кадастровых работ. Однако величина

проблемы требует более масштабных решений, таких как проведение всеобщей инвентаризации земель.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп. от 02.08.2019)[Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/>, свободный.

2. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. от 03.07.2016)[Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/>, свободный.

3. Федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп. от 30.12.2015)[Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/>, свободный.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» (с изм. и доп. от 21.12.2018) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/>, свободный.

5. Гольдман Р. Б. Понятие ЕГРН, проблемы обновления сведений ЕГРН [Текст] / Гольдман Р. Б., Бахвалова Е. В., Костюк А. А.//В сборнике: Студенческие научные работы землеустроительного факультета Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции,2018. - С. 80-84.

6. Статистическая отчетность // Официальный сайт Росреестра URL: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 3.09.2019).

Оригинальность 88%