

УДК 347.23

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПО ВЕДЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация Государственный кадастровый учет это один из видов процедур по внесению сведений о недвижимом имуществе в единую базу реестра недвижимости. Процедура учета сопровождается тщательной проверкой всех сведений о нем и документов представленных на учет. В статье представлены некоторые моменты описания процедуры на конкретном примере и проведен анализ статистических данных проведенной процедуры учета в Алтайском крае за последние три года. А так же описана процедура взаимодействия органа Росреестра и иных органов власти передающие данные и сведения о недвижимом имуществе и собственниках этого имущества

Ключевые слова Росреестр, государственный кадастровый учет, земельные участки, недвижимое имущество, межведомственное взаимодействие.

SOME QUESTIONS ON THE MAINTENANCE OF STATE CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE IN ALTAI KRAI

Sovrikova E.M.

Ph.D. in Agricultural Sciences, Associate Professor

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract State cadastral registration is one of the types of procedures for entering information about real estate into a single database of the real estate register. The registration procedure is accompanied by a thorough check of all information about it and documents submitted for registration. The article presents some points of the procedure description using a specific example and an analysis of statistical data of the registration procedure carried out in Altai Krai over the past three years. It also describes the procedure for interaction between the Rosreestr body and other authorities transmitting data and information about real estate and the owners of this property

Keywords Rosreestr, state cadastral registration, land plots, real estate, interdepartmental interaction.

Процедура кадастрового учета является неотъемлемой частью образования недвижимости в России. Основополагающие признаки образования недвижимости и ее использования, это данные в базе единого государственного реестра недвижимости, которые всегда должны быть актуальны и достоверны [2].

Множество собственников в России воспользовались этой процедурой, чтобы зафиксировать данные о своем имуществе и получить на него документы из Росреестра. Но есть небольшой процент граждан, которые не торопятся узаконить свою собственность и не предоставили сведения о своем имуществе в орган регистрации недвижимости [1].

Для изучения процедуры кадастрового учета был взят земельный участок впервые образованный из государственной или муниципальной собственности выделенный из не разграниченного гос. имущества, на праве собственности физ. лицу. Рассматриваемый земельный участок имеет кадастровый номер 22:50:140004:44. Общая площадь данного земельного участка составляет примерно 1337 м². Рельеф данного участка ровный. Находится в собственности согласно Выписки из Единого государственного Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/99600288 от 23.05.2018. Ограничений в использовании и обременений участка земли нет.

В процессе постановки на кадастровый учет сотрудник органа Росреестра осуществил следующие виды процедур согласно ст. 226.2.5, 27.2.5, 20, 21 и 32 ФЗ-218 [7].

Проверка полномочий заявителя, проверка на комплектность документов (наличие всех необходимых документов), проверка документов по форме и содержанию требуемых для ГКУ сведений, проверка на соответствие сведениям ЕГРН, проверка на состав сведений ЕГРН текстовой и графической части, проверка на наличие ЭЦП, проверка на наличие документов СМВД. При данных видах проверки принял решение провести процедуру внесения сведений в ЕГРН, так как не обнаружил замечаний по данным пунктам. Для внесения сведений в ЕГРН сотрудник определил модули программы ФГИС ЕГРН, которые нужно заполнить. Работа в ПК УРП (подсистема кадастрового учёта и регистрации прав) – это основная подсистема, где работают сотрудники «Росреестра» и регистраторы. В ней проводятся технические кадастровые проверки, а также осуществляется внесение записей регистраторов о проведении регистрационных процедур, формировании выписок ЕГРН [7].

Внесение сведений осуществляется в разделы Субъект права, Объект учета, ДКК, Адресный реестр, с присвоением статуса сведениям ЕГРН на этот объект, в нашем случае объекту был присвоен статус «зарегистрированный». И в дальнейшем была выдана Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости [5,6].

На сегодняшний день процедура кадастрового учета является платной с 2025 года, при постановке на учет придется заплатить 2 тыс.руб. от физ.лица. и 22 тыс.руб. от юр.лица [4].

В процессе кадастрового учета сотрудник мог приостановить процедуру на срок от 1 до 3-х месяцев по следующим причинам
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

ст.5,34,35,32,40 ФЗ-18, это например такие как не представлен весь пакет документов, форма документа не соответствует требованиям, границы участка пересекают др.границу, объект не соответствует виду разрешенного использования и т.д. По результатам отрицательных решений специалист формирует и выдает заявителю уведомление с копией решения о приостановлении и все эти документы так же помещаются в реестровое дело для постоянного хранения. При случае если заявитель не исправил ошибки привлекавшие к приостановлению, то статус сведений данном о недвижимом имуществе в ЕГРН будет внесенный (временный), до момента исправления ситуации, но не более 5 -ти лет. По истечении этого срока статус внесенных сведений при подаче документов и проверке специалистом, статус таковых меняется на «аннулированный». В дальнейшем гос. пошлина заплаченная ранее «сгорает» и не возвращается заявителю [6].

Существует ряд проблем с участками, которые не прошли процедуру государственного кадастрового учета [3]. Некоторые из них хотелось озвучить, это такие как невозможность продажи участка, так как сведения о границах могут отсутствовать в ЕГРН или иметь существенные ошибки, трудности с оформлением права собственности в дальнейшем при наследстве если сведений в базе данных ЕГРН нет, увеличенная или заниженная кадастровая стоимость, которая напрямую влияет на налог, споры с соседями насчет смежных границ.

Также в статье хотелось рассмотреть статистические отчёты Управления Росреестра по Алтайскому краю за период с 2022 по 2024 г. Где определено количество поступивших заявлений в целях осуществления учётно-регистрационных действий [4]. Исходя из данного рисунка, можно сделать вывод, что в 2024 году наблюдается тенденция снижения по большинству категорий заявлений. В частности, уменьшилось количество заявлений о государственном кадастровом учёте на 53,24% , заявлений о государственной регистрации прав – на 13,88%. Показатель количества

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

внесенных в ЕГРН сведений стал несколько ниже показателя аналогичного периода 2023 года на 12,79%.

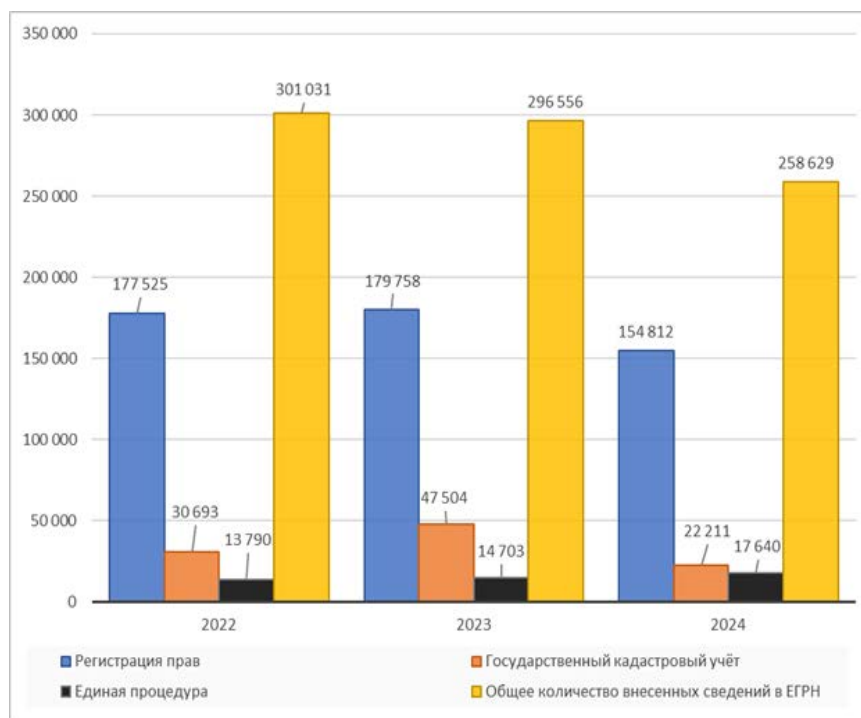


Рис. 1 - Статистические данные по поданным заявлениям на процедуры учета и регистрации прав [4].

Возможные причины снижения показателей по общему количеству внесения данных в ЕГРН - это спад строительства и покрытия ипотечного кредитования вследствие сокращения внесения данных об ограничениях, как в сторону внесения так и в сторону аннулирования (покрытие долга по ипотеке). Также снижение к 2024 году наблюдается за сведениями вносимыми по государственной регистрации права. Возможно, этот спад объясняется снижением совершения сделок с недвижимостью на рынке.

На современном этапе развития предоставления государственных и муниципальных услуг наиболее востребованным становится вопрос обеспечения и организации межведомственного взаимодействия. СМЭВ – государственная информационная система, позволяющая осуществлять информационный обмен документами при предоставлении государственных и муниципальных услуг. Далее на рис. 2 представлена система

межведомственного электронного взаимодействия в городе Барнауле за период с 2022 по 2024 г. г.

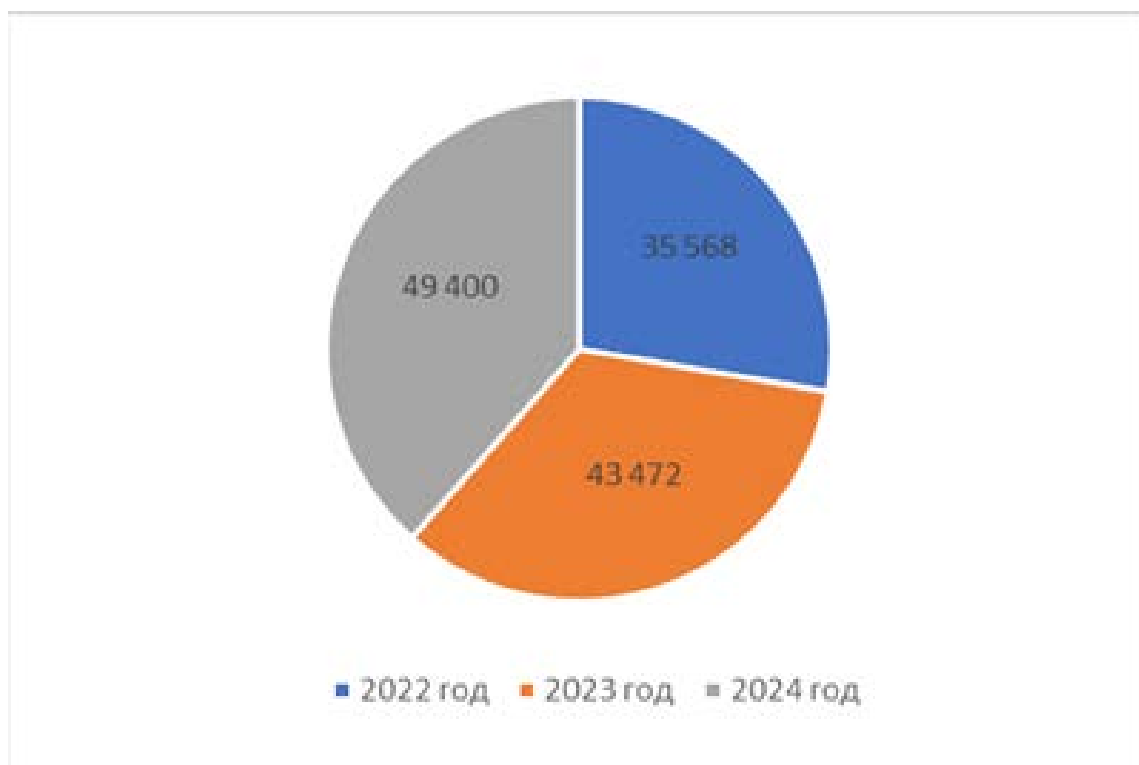


Рис.2 – Статистика межведомственного электронного взаимодействия в городе Барнауле за 2022-2024 гг.

Согласно статистике, в 2024 году через систему межведомственного электронного взаимодействия поступило на 28% больше запросов, чем в 2022 году. Можно сделать вывод, что с каждым годом количество обращений граждан и юридических лиц с заявками на постановку объектов недвижимости на государственный кадастровый учёт будет увеличиваться.

Система межведомственного электронного взаимодействия работает в России с 2015 года согласно постановлению Минэкономразвития РФ № от ...

Удобный и быстрый перевод данных через портал согласно четко оговоренным срокам и объему информации поступает в организации и подлежит обработке и анализу. Внесению в базу данных и обновлению ответов по запросам. Четкая и своевременная работа по актуализации информации о недвижимости и сведений о собственниках объектов в

будущем даст нам уверенность в полученных данных от Росреестра и иных органов, ранее занесенных в ЕГРН.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) Текст : электронный //Гражданский кодекс [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/- (дата обращения 12.05.2025).

2. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) Текст : электронный //Земельный кодекс [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5112/- (дата обращения 12.05.2025).

4. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс] - Режим доступа. URL: <https://www.rosreestr.gov.ru> (дата обращения 12.05.2025)

5. Соврикова Е.М. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества // В сборнике: Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. Сборник научных трудов 6-я Международной научно-технической интернет-конференции. Под общей редакцией И.А. Басовой. Тула, 2021. С. 42-46.

6. Соврикова Е.М. Кадастровый учет и регистрация земель сельскохозяйственного назначения // В книге: Аграрная наука - сельскому хозяйству. Сборник статей в 3 книгах. ФГБОУ ВО "Алтайский государственный аграрный университет". 2016. С. 438-440.

7. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) Текст : электронный // Федеральный дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ - (дата обращения 12.05.2025).

Оригинальность 76%