

УДК 338.2

***ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ УЧЕТА  
И РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ***

***Иванова О. Ю.***

*кандидат экономических наук, доцент,*

*ФГБОУ ВО Уральский государственный экономический университет*

*Россия, г. Екатеринбург*

**Аннотация.** Учёт и регистрация недвижимого имущества представляют собой сложный и многоаспектный процесс, который включает в себя сбор, обработку, хранение и предоставление информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Этот процесс является основой для обеспечения правовой определённости и защиты прав собственников, а также для эффективного управления имуществом на государственном и муниципальном уровнях. Однако, несмотря на важность и сложность учёта и регистрации недвижимого имущества, в этой сфере существует ряд проблем и недостатков, которые требуют детального анализа и разработки мер по их устранению. Автором рассмотрены ключевые проблемы осуществления регистрационного учёта основных объектов реестра – земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, и предложены направления их преодоления.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, управление недвижимым имуществом, учёт и регистрация недвижимого имущества, Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учёт.

***PROBLEMS AND PROSPECTS OF OPTIMIZING THE PROCESSES OF  
ACCOUNTING AND REGISTRATION OF REAL ESTATE AND  
TRANSACTIONS WITH IT***

***Ivanova O.Yu.***

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,*

*Ural State University of Economics*

*Russia, Yekaterinburg*

**Annotation.** The registration and accounting of real estate is a complex and multifaceted process that involves the collection, processing, storage, and provision of information about the rights to and transactions involving real estate. This process is essential for ensuring legal certainty and protecting the rights of property owners, as well as for the effective management of property at the state and municipal levels. However, despite the importance and complexity of the registration and accounting of real estate, there are several challenges and shortcomings in this area that require detailed analysis and the development of measures to address them. The author examines the key problems of registration of the main objects in the register, such as land plots, buildings, structures, premises, and unfinished construction sites, and suggests ways to overcome them.

**Key words:** real estate, real estate management, registration of real estate, Unified state register of real estate, state cadastral registration.

Для того чтобы эффективно управлять недвижимым имуществом и земельными ресурсами, которые расположены на территории Российской Федерации, а также в целях реализации продуманной земельной политики и развития экономического сектора рынка земельных ресурсов, государству требуется наладить качественный учет всей недвижимости. Такой учет традиционно именуется кадастровым, поскольку в процессе его осуществления уполномоченными органами власти создается реестр (кадастр) сведений о находящихся на территории недвижимости, в том числе о земельных участках. Ведение кадастрового учета представляет сложный процесс учета многих

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

данных об объектах недвижимости, неизбежно сопряженный с возникновением различного рода проблем и ошибок, затрудняющих эффективное управление имуществом на государственном и муниципальном уровнях. *Целью* настоящей статьи является анализ проблем учёта и регистрации недвижимого имущества (информационных, методологических и технических), а также определение направлений для совершенствования и оптимизации ведения ЕГРН в этой области.

Введение в действие российской системы обязательной регистрации прав на недвижимое имущество было закреплено в первой редакции Гражданского кодекса Российской Федерации, принятой в 1994 году (статья 8.1) [2]. Следующим логичным шагом, которым была создана новая система регистрации прав на недвижимость со стороны государственных органов, стало утверждение Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу) [5]. Важнейшим из преобразований, которые были внедрены в этот период, стало создание Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). В ЕГРП воплотилась новая всероссийская система учета государственными органами прав на недвижимость, а также любых сделок в отношении такого имущества. ЕГРП основывался на сведениях государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), который решал задачу идентификации объектов недвижимого имущества. С 1 января 2017 года ЕГРП и государственный кадастр недвижимости (ГКН) были объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с Федеральным законом РФ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4]. Правовой фундамент для такого объединения был заложен еще в 2007 году посредством утверждения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [6]. Этот документ регламентирует кадастровый учет зданий и сооружений, земельных участков и объектов землеустройства. До

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

2017 года имела место своего рода двойственность в системе учета недвижимости, вызванная тем, что ЕГРП был разработан и внедрен раньше ГКН, и некоторые данные, присутствовавшие в ЕГРП, не находили отражения в ГКН. Более того, в соответствии со статьей 25.3 ФЗ-122, допускалась регистрация прав на недвижимость даже без проведения кадастрового учета. Нередко возникали значительные расхождения между сведениями об одном и том же объекте в ЕГРП и ГКН. Это происходило из-за того, что описание объектов и внесение информации в оба реестра осуществлялись на основе различных нормативных актов, разными органами и организациями, с использованием различных методик.

В настоящее время система государственного кадастрового учета объектов недвижимости кардинально изменилась в связи принятием Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4] (далее – Закон № 218-ФЗ) и объединением ГКН и ЕГРП в одно целое. Теперь право вести кадастровый учет недвижимости и регистрировать от лица государства права на эту недвижимость имеет единственный уполномоченный государственный орган власти (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестр) и ее территориальные органы. Развитие государственной системы учета недвижимости в России произошло в русле западноевропейских тенденций, которые предполагают объединение системы учета объектов недвижимости и прав на них в ЕГРН. Структура ЕГРН представлена на рис. 1.

Функционал ЕГРН должен обеспечивать выполнение следующих основных процедур:

- осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества;
- осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ведение Единого государственного реестра недвижимости;

- предоставление сведений.

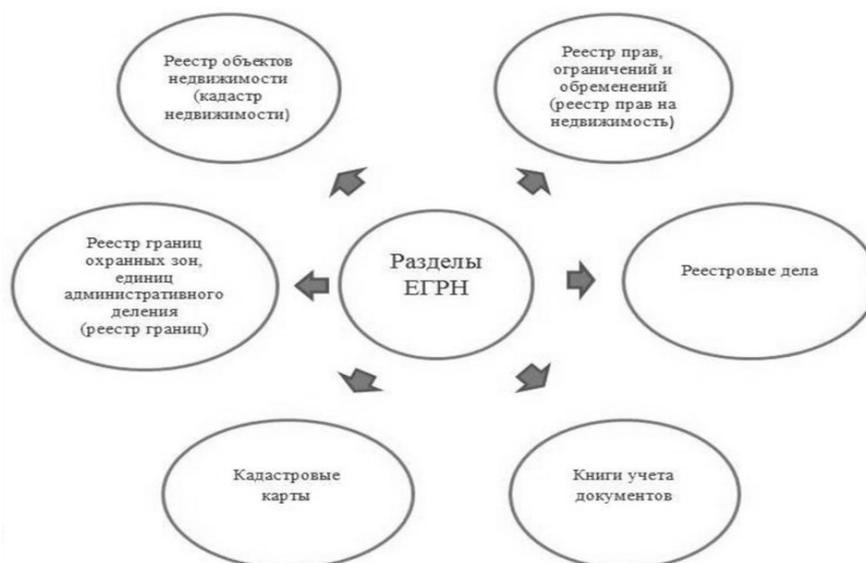


Рис. 1. Структура ЕГРН<sup>1</sup>

Проблемы осуществления учета и регистрации недвижимого имущества и сделок с ним в настоящее время рассматриваются достаточно многими исследователями, среди которых Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. [1], Раков Д.Н., Ракова С.А., Беляева Н.А. [7], Сединкина А.А. [8], Федотов Ю.Л. [9], Лукин С.Н. [3] и многие другие. Авторы выделяют проблемы, связанные с неполнотой и неточностью данных, с доступом к данным, с обеспечением информационной безопасности, с осуществлением межведомственных взаимодействий, с правовыми спорами и борьбой с мошенничествами по-разному характеризуют эти проблемы и группируя их по различным признакам. Однако, многие проблемы, различно называемые автономными исследователями, дублируют друг друга, поскольку имеют одинаковую суть. Так, например, формирование актуальной базы данных ЕГРН напрямую обуславливается отсутствием в ней реестровых и технических ошибок.

По-нашему мнению, анализируя проблемы осуществления учета и регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, следует исходить в

<sup>1</sup> Составлено автором по: [6]

первую очередь из особенностей объекта учета, под призмой которых трансформируются названные выше общесистемные проблемы и образуется множество специфических. Основываясь на позициях объектной классификации, рассмотрим проблемы осуществления регистрационного учета основных объектов реестра – земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства.

Проблемы учета в ЕГРН *земельных участков*:

- 1) Не фиксируется дата выполнения измерений;
- 2) Невозможность учета границы земельного участка, пересекающего границу территориальной зоны, населенного пункта, субъекта РФ.

Первая проблема связана с тем, что все выполненные измерения границ земельных участков признаются одинаково достоверными. Но в течение некоторого времени могут происходить события, которые влекут необходимость заново уточнять границы земельных участков:

- движение частей земной поверхности (например, почвенного слоя) в результате «сползания» определенной территории в сторону водного объекта из-за подмывания границ берега;

- изменение нормативных требований к точности определения координат или когда происходит автоматический пересчет координат границ земельных участков из одной системы координат в другую с возникновением неизбежных погрешностей. В этих случаях ранее установленные координаты характерных границ земельных участков естественным образом смещаются. Но при последующем проведении кадастровых работ в отношении смежных земельных участков уже устаревшие координаты границ, внесенные в ЕГРН, считаются достоверными независимо от срока их внесения.

Вторая проблема связана с законодательным запретом по постановке на учет границ земельных участков в случае пересечения его границами границы территориальной зоны, населенного пункта, муниципального образования, субъекта РФ. Кадастровый учет невозможен до тех пор, пока не будут внесены

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

изменения в границы таких зон. Однако границы зон должны устанавливаться по границам участков, то есть возникает проблема «курицы и яйца».

Проблемы, связанные с кадастровым учетом зданий:

1) Отсутствует обязательная регистрация даты проведения измерительных работ или контрольных обмеров в процессе кадастровых процедур;

2) Применяемая методология учета контуров зданий не имеет четкой формализации, особенно когда речь идет о сооружениях со сложной архитектурой;

3) Площадь здания не соотносится с площадями помещений.

Первая проблема в кадастровом учете зданий в целом повторяет ту же проблему с кадастровым учетом земельных участков – здания, границы которых описаны достаточно давно, могут уже быть смещены в соответствии с замерами по новой системе координат, но правовые основания для уточнения границы такого здания отсутствуют.

Вторая проблема связана с проблемами в описании границ здания в случае, когда такое здание имеет сложную геометрическую форму и нестандартные архитектурные решения. Например, выступающая часть здания расположена на уровне третьего этажа и при проведении замеров невозможно с точностью описать точку проекции выступающей части на земельный участок.

Третья проблема кадастрового учета зданий возникает в том случае, когда площадь здания не соотносится с площадями помещений. В целом площадь здания рассчитывается различными методами в различных ситуациях. Например, это касается балконов внутри здания или сложных зданий переменной этажности. В этом случае может возникнуть ситуация, когда внутри помещения часть площади учитывается неоднократно (под внутренним балконом и на балконе), а в общую площадь здания данное помещение входит одной площадью.

Существуют и отдельные проблемы кадастрового учета в ЕГРН сооружений. Чаще всего возникает проблема установления местоположения

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

подземных элементов. Установить точное местонахождение таких объектов посредством замеров зачастую не представляется возможным, например определить трассировку водопроводной трубы или линии оптоволоконной связи. Можно только попытаться установить местонахождение объекта по исполнительной документации, которую зачастую отсутствует или не пригодна для использования. Определение же путем соединения напрямую поворотных точек (например, колодцев) тоже далеко не всегда приводит к положительному результату.

Большой блок проблем связан с кадастровым учетом *помещений*:

1) Юридическая база не содержит однозначных критериев для определения обособленности и изолированности помещений;

2) Требования к данным о пространственном положении объектов недвижимости базируются на устаревшей методике представления зданий в виде отдельных поэтажных планов;

3) Отсутствие в кадастре интегрированной пространственной модели здания затрудняет создание единого, актуального плана строения;

4) В процессе кадастровых работ создаются векторные планы для вычисления площадей, но при передаче этих планов в ЕГРН происходит их преобразование в растровый формат, что ведет к потере точности;

5) Существующий метод расчета площади помещений путем деления на простые геометрические фигуры на практике оказывается неэффективным.

Первая проблема (отсутствие понятий изолированности и обособленности) влечет произвольное правоприменение со стороны госрегистраторов и в одном случае помещение может поставлено на кадастровый учет, а другой государственный регистратор может отказать.

Вторая проблема вызвана тем, что описание помещения происходит через внесение информации о поэтажном плане. Помещение рассматривается как «границы» действия прав и не всегда соответствуют фактическому положению (например, балконы в многоквартирном доме не входят в помещение).

Третья проблема постановки на кадастровый учет помещений заключается в том, что в ГКН вместо редактирования общего поэтажного плана здания при отдельных перепланировках, новые планы на отдельные помещения добавляются в кадастр отдельными кусочками и не связываются воедино. Такая раздробленность открывает дополнительную почву для злоупотреблений.

Четвертая проблема влечет за собой снижение точности графического описания помещений в результате внесения в ГКН только растровых данных. Это не позволяет в дальнейшем осуществлять их редактирование в случае необходимости, а также взаимоувязывать с другими помещениями в здании.

Пятая проблема постановки на кадастровый учет помещений заключается в том, что помещения могут иметь переменную высоту, различные ниши, иные элементы сложных архитектурных решений, что не позволяет их достоверно описать в целях вычисления площади. От этого страдает точность ведения ГКН и внесения туда одной из самых важных элементов информации о помещении – его площади.

Еще один блок проблем кадастрового учета и регистрации прав касается *объектов незавершенного строительства*:

- 1) Отсутствует обязательная фиксация даты проведения измерений или контрольных обмеров;
- 2) Присутствует неясность в методике определения степени готовности таких объектов.

Первая проблема в данной группе совпадает уже ранее описанными проблемами – ГКН не содержит информацию о дате проведения замеров, что негативно влияет на понимание достоверности таких сведений. Процесс строительства может быть достаточно быстрым, а кадастровый инженер может сделать замеры на определенной стадии строительства, подготовить техплан и передать его заказчику. Заказчик же может сдать техплан для постановки объекта на ГКУ гораздо позже, например через 3 месяца. А за это время объект «вырасти» еще на 3 этажа, поэтому дата постановки объекта на учет фиксирует

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

дату, по состоянию на которую сведения о состоянии объекта незавершенного строительства носят сколь-нибудь достоверный характер.

Вторая проблема заключается в отсутствии единой методики расчета степени готовности строящегося объекта. В этом случае кадастровый инженер чаще всего руководствуется своими весьма приблизительными соображениями, что зачастую влечет внесение в ГКН заведомо недостоверных сведений. Результатом же является регистрация прав на такой объект недвижимости и возможность им распоряжаться по усмотрению собственника, то есть вовлекать в гражданский оборот имущество, сведения о котором в ЕГРН недостоверны, что может отразиться и на его стоимости.

Таким образом, ЕГРН в настоящее время является незаменимой и чрезвычайно удобной в использовании системой учета данных об объектах недвижимости, находящихся на территории РФ, однако и она, как любая информационная система, имеет собственные внутренние информационные, методологические и технологические недостатки. Достоверность внесенных сведений кардинально зависит от качества описания пространственных данных, их полноты и правил фиксации, работа над которыми предопределяет направления устранения выявленных выше проблем. Более детально возможные механизмы преодоления каждой из выделенных проблем рассмотрим далее.

Начнем с поиска путей решения проблем, связанных с учетом земельных участков. Первая проблема, которая заключается в отсутствии фиксации даты проведенных кадастровым инженером измерений, можно устранить достаточно просто – требуется только включить в состав сведений ЕГРН соответствующую дату выполнения полевых кадастровых работ, которая будет изначально фиксироваться в межевом или техническом плане, а также в акте осмотра (в случае снятия объекта капитального строительства с кадастрового учета).

Вторая выявленная проблема кадастрового учета земельных участков, связанная с пересечениями границ субъектов РФ, муниципальных образований, Дневник науки | [www.dnevnikaui.ru](http://www.dnevnikaui.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

населенных пунктов или территориальных зон уже частично была решена законодательно путем установления правил изменения Росреестром границ населенных пунктов и территориальных зон при возникновении пересечения с границами земельного участка. Новые границы населенного пункта или территориальной зоны устанавливаются Росреестром по согласованию с утвердившими их органами. Однако границы таких зон по-прежнему должны устанавливаться по границам участков, в отношении некоторых из которых имеются в ЕГРН недостоверные сведения о границах.

Относительно проблем, связанных с кадастровым учетом зданий, можно отметить, что проблема фиксации даты выполнения измерений или контрольных обмеров может быть решена достаточно просто путем внесения соответствующих сведений в перечень информации, содержащейся в ЕГРН, и изменений в форму техплана. Также требуется установить правило, что при проведении кадастровых работ в отношении одного здания, кадастровый инженер может уточнить сведения о соседнем здании или земельном участке даже если сведения о его уточненных границах уже были ранее внесены в ЕГРН.

Вторую проблему, связанную с проблемами в описании сложных архитектурных форм и границ здания, можно решить только путем выработки новых методик описания всех возможных случаев. Эта проблема может быть решена также давно обсуждаемым внесением в ЕГРН сведений о трехмерной модели здания с привязкой к существующим координатам – технически это уже возможно, но пока стоит вопрос о стоимости таких работ и необходимого оборудования.

Третья проблема кадастрового учета зданий, связанная с разницей в площади здания и суммой площадей помещений может быть решена только путем детального изучения условий, при которых такая разница возникает, формирование единых методических рекомендаций или изменений в порядок проведения соответствующих кадастровых работ и вычисления площадей.  
Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Выделенная проблема кадастрового учета сооружений, связанная с отсутствием достоверной информации о местонахождении подземных сооружений, может быть решена только рекомендацией при проведении ремонтных работ, связанных с проведением раскопок, всегда приглашать кадастрового инженера для уточнения местоположения сооружения. Также требуется установить дополнительно такое основание для изменения сведений о местоположении подземного сооружения как возникшая возможность установить его местонахождение.

Проблема кадастрового учета помещений в отсутствии понятий обособленности и изолированности требуют только методического решения. Изолированность и обособленность – это главные компоненты при постановке помещения на кадастровый учет. Несмотря на то, что изолированность и обособленность идут параллельно друг с другом, они имеют ряд отличий:

- у обособленного помещения имеются ограничения только строительными конструкциями, хотя ст. 16 ЖК РФ (Жилищного кодекса Российской Федерации) предусматривает, что у квартиры, как обособленного помещения должен иметься отдельный выход к общему имуществу здания (лестницы, коридоры) или на улицу;

- при изолированности всегда имеется отдельный выход, который обеспечивает доступ только к одному помещению. Например, отдельная комната, которая имеет доступ к местам общего пользования квартирой или только к одному жилому помещению.

Также нужно обратить внимание, что изолированность и обособленность могут определяться в отношении одного и того же помещения. Изолированное помещение, например, может входить в состав обособленного объекта, когда две или более изолированных комнат входят в одну квартиру. Если в квартире имеется помещение с двумя или более входами и выходами, то оно не может считаться изолированным, к таким относятся проходные комнаты в квартирах. Исключением являются случаи, когда все, кроме одного выхода, будут

Дневник науки | [www.dnevnika.ru](http://www.dnevnika.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

обеспечивать доступ к вспомогательным помещениям, которые предназначены для обеспечения эксплуатации. Требуется четко нормативно урегулировать понятия изолированности и обособленности помещений, а также установить законодательные пределы данных требований к помещениям в разных случаях (для жилых и нежилых помещений).

Решение выявленных проблем с описанием помещений через внесение поэтажных планов может быть достигнуто путем внесения в ЕГРН единых векторных плановых (двухмерных) или пространственных (трехмерных) моделей зданий. Но данные работы пока не получили широкого распространения, а поэтому для внесения результатов таких работ в ЕГРН требуется значительное изменение программного продукта.

Решение третьей, четвертой и пятой проблем также требуют проработки методики вычисления площадей и технической доработки программного продукта.

В целях устранения проблем кадастрового учета объектов незавершенного строительства требуется установить единую методику расчета степени готовности строящегося объекта. Данный вопрос в значительной мере является сейчас дискуссионным относительно объективного критерия расчета процента готовности здания. Применять ли в данном случае финансовые показатели (размер произведенных затрат в общей смете строительства) или строительно-технические (физические объемы выполненных работ) должны решить специалисты.

Одновременное, комплексное осуществление совокупности предложенных мер позволит упростить работу кадастровых инженеров, уменьшить количество кадастровых ошибок в ЕГРН, поддерживать точность и своевременную актуализацию картографического материала и кадастровых сведений о недвижимом имуществе, обеспечить более высокую эффективность управления имуществом на государственном и муниципальном уровнях.

**Библиографический список:**

1. Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. О проблемах неполноты сведений и наличия реестровых ошибок в ЕГРН и путях их решения / Л.А. Гинис, Л.Р. Капустянская // Международный научно-исследовательский журнал. – 2023. – №1 (127). URL: <https://research-journal.org/archive/1-127-2023-january/10.23670/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. URL: [www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142)
3. Лукин С.Н. Совершенствование процедур регистрации прав на недвижимость / С.Н. Лукин // Вестник Российского Союза юристов. – 2021. – № 9. – С. 38-42.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утратил силу): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)
6. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)
7. Раков Д.Н., Ракова С.А., Беляева Н.А. Основные проблемы ведения ЕГРН на современном этапе / Д.Н. Раков, С.А. Ракова, Н.А. Беляева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – №3. – С. 69-72
8. Сединкина А.А. Проблемы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) / А.А. Сединкина // Вестник Академии управления и производства. – 2025. – №1. – С. 656-663
9. Федотов Ю.Л. Проблемы и перспективы ведения ЕГРН / Ю.Л. Федотов // Регистрация прав на недвижимость. – 2022. – № 2. – С. 45-48.

*Оригинальность 80%*