

Научная статья

Original article

УДК 332.14

doi: 10.55186/2413046X_2023_9_1_26

**УНИФИКАЦИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЛЕГАЛИЗАЦИИ И ВОВЛЕЧЕНИЯ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**UNIFICATION OF INFORMATION SUPPORT FOR LEGALIZATION
AND INVOLVEMENT IN THE ECONOMIC TURNOVER OF REAL
ESTATE OBJECTS LOCAL GOVERNMENT BODIES**



Ганичева Анастасия Олеговна, аспирант (соискатель) кафедры кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, e-mail: ahohlova@outlook.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4132-1639>

Чуксин Илья Витальевич, ассистент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, аспирант 1 курса по научной специальности 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: chuksin-99@mail.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9788-2692>

Гвоздева Ольга Владимировна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: gvozdeva_ov@bk.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6240-4196>

Смирнова Марина Александровна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО

Государственный университет по землеустройству (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), e-mail: smmarina@rambler.ru, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0416-4008>

Ganicheva Anastasia Olegovna, postgraduate student (applicant) of the Department of cadastre of real estate and land use, State University of Land Use Planning, E-mail: ahohlova@outlook.com

Ilya Vitalievich Chuksin, assistant of the department of real estate cadastre and land use, 1st year graduate student in scientific specialty 5.2.3 Regional and sectoral economics, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education State University of Land Management, E-mail: chuksin-99@mail.ru

Gvozdeva Olga Vladimirovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of cadastre of real estate and land use, State University of Land Use Planning, e-mail: gvozdeva_ov@bk.ru

Smirnova Marina Aleksandrovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of cadastre of real estate and land use, State University of Land Use Planning, e-mail: smmarina@rambler.ru

Аннотация. В статье рассматриваются обязанность органа местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, бесхозяйных и самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно захваченных земельных участков и(или) частей земельных участков.

Проанализировано информационное обеспечение органов местного самоуправления, а также организация хранения документов. Авторами предложено внедрение реестров с геопорталом в рамках одного программного комплекса с целью систематизации и оптимизации процессов по внедрению в хозяйственный оборот объектов недвижимости.

Abstract. The article discusses the obligation of a local government body to identify the right holders of previously registered real estate objects, ownerless and illegally constructed capital construction facilities and illegally seized land plots and (or) parts of land plots.

The information support of local governments, as well as the organization of document storage, is analyzed. The authors proposed the introduction of registers with a geoportal within the framework of a single software package in order to systematize and optimize the processes for the introduction of real estate objects into the economic turnover.

Ключевые слова: ранее учтенный объект недвижимости, бесхозный объект недвижимости, самовольная постройка, самовольный захват земельного участка, хозяйственный оборот, орган местного самоуправления

Keywords: previously registered property, ownerless property, unauthorized construction, unauthorized seizure of land, economic turnover, local government

Введение. Формирование эффективной целеполагающей системы управления земельно-имущественным комплексом, устойчивое и пространственное развитие территории Российской Федерации невозможно без информации об объектах недвижимости и о правообладателях объектов недвижимости на всех уровнях государственной и частной собственности [1].

На 01.01.2023 по официальному статистическому отчету Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии содержится более 200 млн. записей об объектах недвижимости, из них в отношении 47 млн. не определены правообладатели на территории страны.

Согласно законодательству Российской Федерации, право на объект недвижимости является легитимным:

– когда право зарегистрировано в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. №218-ФЗ;

– когда право возникло до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ.

В отношении последнего пункта в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2020 г. №518-ФЗ установлен порядок выявления органами местного самоуправления правообладателей ранее учтенных объектов

недвижимости и внесения записей о правах в сведения Единого государственного реестра недвижимости [2].

На сегодняшний день работу по установлению правообладателей объектов недвижимости в сведениях Единого государственного реестра недвижимости осложняют невыявленные бесхозные объекты и неопределенное большое количество объектов, прошедших двойной государственный кадастровый учет.

К бесхозным объектам недвижимости относятся объекты, правообладатели которых неизвестны, либо от права собственности в отношении которых отказались.

Выявление бесхозных объектов недвижимости, как и правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, возложено на органы местного самоуправления муниципальных образований.

Также, в отдельную группу объектов недвижимости выделяют самовольно построенные объекты недвижимости и самовольно захваченные земельные участки и(или) их части. Согласно законодательству Российской Федерации данные объекты не могут стать участниками хозяйственного оборота. Однако на практике имеются прецеденты незаконного государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении них. Снятием незаконно поставленных на государственный кадастровый учет объектов недвижимости и осуществленной государственной регистрации прав на них в судебном порядке также занимаются органы местного самоуправления муниципальных образований [3].

Обычно, самовольно возведенные объекты недвижимости на самозахваченных частях земельных участков подлежат сносу за счет средств правонарушителя. Исключением стало решение от 26.08.2022 г. Таганского районного суда г. Москвы (гражданское дело №2-2182/2022), по которому в доход Российской Федерации обратили самовольно построенные объекты. Перед Федеральным агентством по управлению государственным имуществом

поставлена задача ввести в оборот объекты недвижимости, расположенные на 9,2 га, и реализовать их на торгах.

В рамках глобальной задачи по вовлечению в хозяйственный оборот объектов недвижимости на территории муниципальных образований, их легимитизации или сносу самовольно построенных объектов капитального строительства и при урегулировании вопросов с самовольно захваченными земельными участками и (или) частями земельных участков органам местного самоуправления необходимы достоверные и полные государственные информационные ресурсы и специализированное программное обеспечение [4,5].

Методы и материалы. В целях выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, учтенных дважды и более, бесхозяйных объектов недвижимости, самовольно построенных объектов капитального строительства и самозахваченных земельных участков и (или) частей земельных участков органы местного самоуправления используют разрозненные государственные и региональные информационные ресурсы, а также собственный бумажный и электронный архив документов.

Порядок ведения реестров вышеперечисленных объектов не установлен.

На сегодняшний день систематизирован электронный порядок учета органами местного самоуправления только муниципального имущества в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» от 30.08.2011 г. №424 [6].

Примеры современных реестров объектов муниципального имущества представлены на рисунке 1.

Муниципальные образования в границах субъекта Российской Федерации могут пользоваться разными программными решениями, отраженными на рисунке 1, в связи с чем межведомственное взаимодействие муниципальных образований в границах городских агломераций не может быть реализовано достаточно оперативно и продуктивно [7].

Результаты. Авторы статьи предлагают создание на базе существующего положительного опыта ведения реестров муниципального имущества Единой информационной системы муниципальных образований для унификации и хранения сведений и документов о региональной и муниципальной собственности, бесхозных и ранее учтенных объектах, самовольных постройках, нерациональном использовании и самозахватах земельных участков и (или) частей земельных участках.

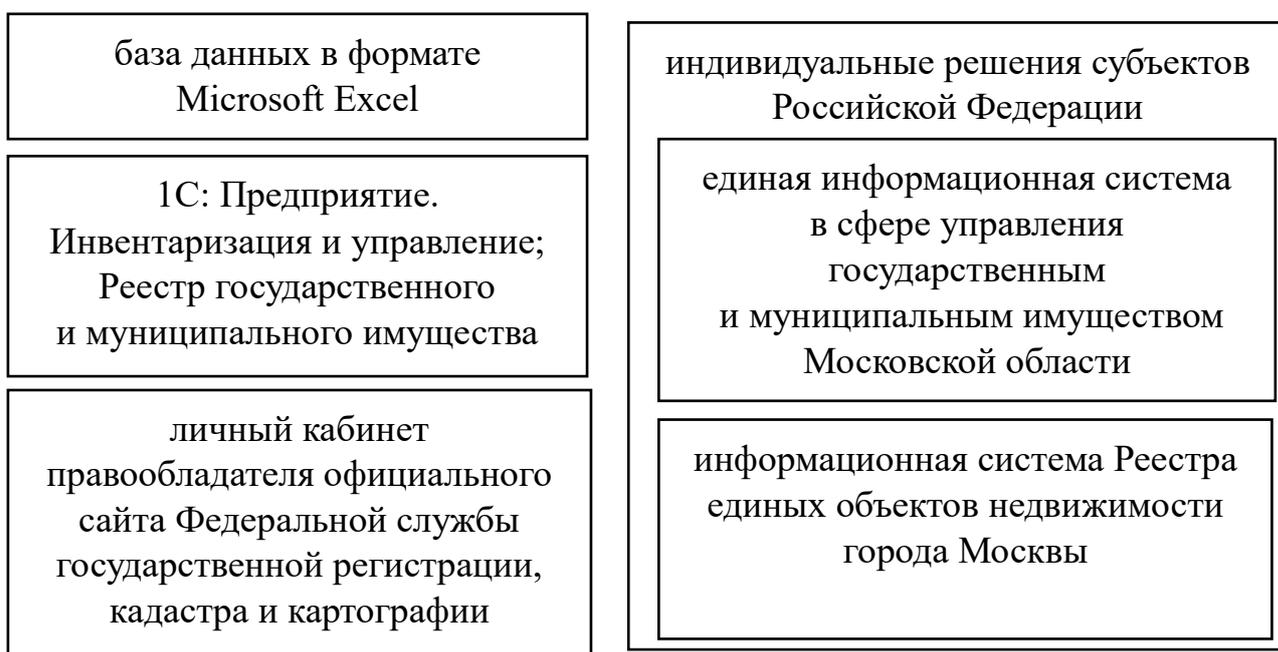


Рисунок 1. Современные реестры объектов регионального и муниципального имущества

Предлагаемый программный продукт должен состоять из модулей, представленных на рисунке 2.



Рисунок 2. Модули единой информационной системы муниципальных образований субъекта Российской Федерации

Окно реестра должно быть типовым для всех перечисленных на рисунке 2 модулей в целях наиболее удобного и интуитивного использования специализированного программного продукта.

Авторами предложен оптимальный вариант, отраженный на рисунке 3.

<p>перечень объектов недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none">• вид объекта недвижимости;• кадастровый или ранее присвоенный номер;• муниципальное образование;• адрес или местоположение;• статус (актуальный/архивный);• проводимые в отношении объекта работы (судебное дело/ досудебное урегулирование/кадастровые работы и т.д.);• секретность;• примечание	<p>сведения и документы в отношении выделенного объекта недвижимости</p> <p>описание местоположения объекта недвижимости (один и более контуров)</p> <p>сведения о правах:</p> <ul style="list-style-type: none">• выявлен муниципалитетом (да/нет)• легитимность права (законно/оспаривается в суде/оспорено)• вид права;• правообладатель;• номер и дата регистрации;• статус;• примечание <p>документы</p> <p>работы, процессы и операции</p>
<p>функции</p> <ul style="list-style-type: none">• добавить из XML-файла;• изменить из XML-файла;• дежурная карта;• печать	

Рисунок 3. Окно модуля реестра единой информационной системы муниципальных образований субъекта Российской Федерации

Наполнение представленного типового модуля единой информационной системы муниципальных образований на рисунке 3 должно производиться при помощи внедрения ранее существующих баз данных, их дальнейшей автоматизированной синхронизации и верификации под контролем модератора программного продукта, а именно представителями муниципальных образований.

Далее, работы должны проводиться модераторами по поддержанию актуальной и достоверной информации в реестрах для удобства органа местного самоуправления на данной и смежной территориях с целью оперативного предоставления отчетов региональным и федеральным органам власти Российской Федерации. С этой целью создана функция «печать» для быстрого формирования отчетов за месяц, квартал и год с инфографикой.

Ведение вышеперечисленных на рисунке 2 реестров позволит систематизировать учет выявляемых объектов, проводить с ними работы и операции по легитимизации и вводу в хозяйственный оборот.

Использование Единой информационной системы муниципальных образований субъекта Российской Федерации наряду с внедряемой Национальной системой пространственных данных (далее – НСПД) и впоследствии интеграции рассматриваемой информационной системы в ФГИС ЕЦП НСПД окажет положительный эффект на сбалансированное устойчивое управление земельными ресурсами на государственном и частном уровне.

Авторское предложение выступает инструментом для достижения актуальности, полноты и достоверности сведений в отношении территорий муниципальных образований как на уровне хозяйствующего субъекта, так и на уровне Единого государственного реестра недвижимости и иных информационных систем в сфере учета земли и иных объектов недвижимости в рамках межведомственного взаимодействия.

Обсуждение. Ситуация с бесхозяйными объектами недвижимости является одной из неразрешенных на сегодняшний день. Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №397-ФЗ от 31.07.2023 г. внесены изменения в порядок постановления на государственный кадастровый учет бесхозяйных объектов недвижимости. Теперь достаточно лишь заявления от органа местного самоуправления и декларация об объекте недвижимости, технический план не обязателен. В данных условиях все документы, собираемые в отношении бесхозяйного объекта недвижимости, должны подлежать систематизации хранения, чтобы в дальнейшем, после прохождения установленного срока в Росреестре при получении в муниципальную собственность, можно было произвести уточнение сведений об объекте недвижимости в рамках проведения кадастровых работ. Необходимо уточнить, что технический план с целью постановления на государственный кадастровый учет и технический план с целью

уточнения и (или) изменения сведений об объекте недвижимости отличаются стоимостью выполнения работ.

На сегодняшний день, в многофункциональных центрах не реализовано заполнение бланка заявления в отношении бесхозного объекта.

В окне модуля на вкладке «Работы и процессы» в отношении бесхозного объекта недвижимости должна быть реализована возможность «сформировать декларацию об объекте недвижимости», «сформировать заявление о государственном кадастровом учете бесхозного объекта недвижимости».

В случае бесхозных объектов специализированный программный продукт также позволит отслеживать статус работ и время их проведения после регистрации муниципальной собственности.

Ведение реестров, представленных на рисунке 2, должно реализовываться по тем же принципам и включать репрезентативный функционал для достижения поставленных плановых показателей муниципальных образований, прописанных в документах стратегического планирования, разрабатываемых на долгосрочную перспективу.

Работа с систематизированной информацией и документами, составленными на базе программного продукта блок-схемами процессов и операций с объектами недвижимости муниципальными образованиями, шаблонами уведомлений, запросов и других документов позволит повысить результативность органов местного самоуправления в процессе принятия управленческих решений [8].

Вывод. Реализация и внедрение единой информационной системы муниципальных образований субъекта Российской Федерации позволит:

– систематизировать и упорядочить систему управления земельно-имущественным комплексом при формировании субъектно-объектной собственности;

– определить дублирующие сведения об объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости и иных информационных ресурсах;

– выявить бесхозные объекты недвижимости с целью преобразования их в муниципальное имущество;

– собрать сведения о самовольно построенных и самовольно захваченных земельных участках и(или) частых земельных участков с целью принятия и воплощение эффективных управленческих решений и др.

В заключение отметим, что интеграция Единой информационной системы муниципальных образований в Национальную систему пространственных данных позволит в режиме реального времени отражать кадастровую, градостроительную, муниципальную и иную информацию в отношении объекта недвижимости всем государственным органам власти и органам местного самоуправления с необходимым уровнем доступа и правообладателям таких объектов недвижимости.

Список источников

1. Устойчивое пространственное развитие: проектирование и управление / Н. В. Комов, С. А. Шарипов, С. И. Носов [и др.]. – Москва: Губарев Евгений Владимирович, 2021. – 752 с. – ISBN 978-5-504-01040-3.
2. Чуксин И.В. Инструментарий информационного обеспечения пространственного развития региона: необходимость совершенствования и перспективы развития / И. В. Чуксин // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: материалы IV международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 29 апреля 2022 года. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2022. – С. 230-237.
3. Сизов А.П. Региональный опыт осуществления мониторинга земель на локальном уровне в целях управления земельными ресурсами и сохранения средоформирующего потенциала территории / А. П. Сизов, А. Ю. Муромцева // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации

территории и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 27 апреля 2021 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2022. – С. 189-195. – EDN SIOXNP.

4. Чуксин И.В. О ключевой роли сельских территорий в вопросах пространственного развития страны / И.В. Чуксин // Теория и практика инновационных технологий в землеустройстве и кадастрах: материалы IV национальной научно-практической конференции, Воронеж, 30 сентября 2021 года. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2021. – С. 205-211.

5. Современные проблемы менеджмента и развития государственного и муниципального управления / Е. А. Горбашко, Н. Р. Камынина, И. Г. Головцова [и др.]. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2023. – 159 с. – ISBN 978-5-7310-6099-8.

6. Механизм управления устойчивым развитием сельских территорий Липецкой области в разрезе их типологизации: проблемы и перспективы развития / О.В. Гвоздева, И.В. Чуксин, А.О. Ганичева, В.А. Ганичев // Московский экономический журнал. – 2021. – № 9. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10578.

7. Ганичева А.О. Перевод земель некоммерческих корпоративных организаций в городское поселение в рамках этапа субурбанизации развития городских агломераций / А.О. Ганичева // Современные проблемы землепользования и кадастров: Материалы 6-й международной межвузовской научно-практической конференции, Москва, 24 декабря 2021 года. – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2022. – С. 25-30.

8. Комов Н.В. Земельные ресурсы в стратегии развития российской экономики / Н. В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 1(144). – С. 5-11.

References

1. Ustojchivoe prostranstvennoe razvitie: PROEKTIROVANIE I UPRAVLENIE / N. V. Komov, S. A. SHaripov, S. I. Nosov [i dr.]. – Moskva : Gubarev Evgenij Vladimirovich, 2021. – 752 s. – ISBN 978-5-504-01040-3. – EDN UGDBYH.
2. CHuksin, I. V. Instrumentarij informacionnogo obespecheniya prostranstvennogo razvitiya regiona: neobhodimost' sovershenstvovaniya i perspektivy razvitiya / I. V. CHuksin // Aktual'nye problemy zemleustrojstva, kadastra i prirodoobustrojstva : materialy IV mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii fakul'teta zemleustrojstva i kadastr VGU, Voronezh, 29 aprelya 2022 goda. – Voronezh: Voronezhskij gosudarstvennyj agrarnyj universitet im. Imperatora Petra I, 2022. – S. 230-237.
3. Sizov, A. P. Regional'nyj opyt osushchestvleniya monitoringa zemel' na lokal'nom urovne v celyah upravleniya zemel'nymi resursami i sohraneniya sredoformiruyushchego potentsiala territorii / A. P. Sizov, A. YU. Muromceva // Sovremennye problemy zemel'no-imushchestvennyh otnoshenij, urbanizacii territorii i formirovaniya komfortnoj gorodskoj sredy : Sbornik dokladov Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Tyumen', 27 aprelya 2021 goda / Otv. redaktor A.V. Kryatunov. Tom I. – Tyumen': Tyumenskij industrial'nyj universitet, 2022. – S. 189-195. – EDN SIOXNP.
4. CHuksin, I. V. O klyuchevoj roli sel'skih territorij v voprosah prostranstvennogo razvitiya strany / I. V. CHuksin // Teoriya i praktika innovacionnyh tekhnologij v zemleustrojstve i kadastrah : materialy IV nacional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii, Voronezh, 30 sentyabrya 2021 goda. – Voronezh: Voronezhskij gosudarstvennyj agrarnyj universitet im. Imperatora Petra I, 2021. – S. 205-211.
5. Sovremennye problemy menedzhmenta i razvitiya gosudarstvennogo i municipal'nogo upravleniya / E. A. Gorbashko, N. R. Kamynina, I. G. Golovcova [i dr.]. – Sankt-Peterburg : Sankt-Peterburgskij gosudarstvennyj ekonomicheskij universitet, 2023. – 159 s. – ISBN 978-5-7310-6099-8. – EDN BLLGXX.
6. Mekhanizm upravleniya ustojchivym razvitiem sel'skih territorij Lipeckoj oblasti v razreze ih tipologizacii: problemy i perspektivy razvitiya / O. V. Gvozdeva, I. V. CHuksin, A. O. Ganicheva, V. A. Ganichev // Moskovskij ekonomicheskij zhurnal. – 2021. – № 9. – DOI 10.24411/2413-046X-2021-10578. – EDN BRWWDH.

7. Ganicheva, A. O. Perevod zemel' nekommercheskih korporativnyh organizacij v gorodskoe poselenie v ramkah etapa suburbanizacii razvitiya gorodskih aglomeracij / A. O. Ganicheva // *Sovremennye problemy zemlepol'zovaniya i kadaстров* : Materialy 6-j mezhdunarodnoj mezhvuzovskoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Moskva, 24 dekabrya 2021 goda. – Moskva: Federal'noe gosudarstvennoe byudzhethoe obrazovatel'noe uchrezhdenie vysshego professional'nogo obrazovaniya Gosudarstvennyj universitet po zemleustrojstvu, 2022. – S. 25-30. – EDN LWOUCD.

8. Komov, N. V. Zemel'nye resursy v strategii razvitiya rossijskoj ekonomiki / N. V. Komov // *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel'*. – 2017. – № 1(144). – S. 5-11. – EDN YFWERR.

Для цитирования: Ганичева А.О., Чуксин И.В., Гвоздева О.В., Смирнова М.А., Унификация информационного обеспечения легализации и вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимости органами местного самоуправления // *Московский экономический журнал*. 2024. №1. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-1-2024-26/>

© Ганичева А.О., Чуксин И.В., Гвоздева О.В., Смирнова М.А., 2024. *Московский экономический журнал*. 2024. № 1.