

Научная статья

Original article

УДК 332.3

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_5_321

**О ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ON THE RELIABILITY OF THE INFORMATION CONTAINED IN THE
UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**



Рулева Наталья Петровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры землепользования и кадастров ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», na.ruleva@mail.ru

Гвоздева Ольга Владимировна, кандидат экономических наук, доцент кафедры землепользования и кадастров ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», gvozdeva_ov@bk.ru

Емельянова Екатерина Михайловна, аспирант 1 года обучения кафедры землепользования и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», kateme1996@gmail.com

Ruleva Natalia Petrovna, candidate of economic sciences Senior Lecturer of the department of land use and cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning», na.ruleva@mail.ru

Gvozdeva Olga Vladimirovna, candidate of economic sciences, Senior Lecturer of the department of land use and cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning», gvozdeva_ov@bk.ru

Emelyanova Ekaterina Mikhailovna, postgraduate student of 1 year of study of the Department of Land Use and Cadastre, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning», kateme1996@gmail.com

Аннотация. Основным обоснованием устойчивого управления территориями является систематическая и всесторонняя проверка достоверности данных об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН, являющихся основой для расчета налогов, арендной платы, ипотечного кредитования при сделках с недвижимостью, проведения контроля использования земельных участков и объектов капитального строительства в рамках разрешенного использования и другие. Проведенное авторами исследование показало, что во многих случаях такие данные являются недостоверными и устаревшими, что с годами приводит к значительным экономическим потерям в области государственного управления территориями, включая финансовые потери при исчислении налоговой базы. Однако современные геопространственные технологии могут способствовать регулярной проверке таких данных, обеспечивая основу для необходимости их обновления. В данной статье анализируются вопросы устранения проблемы достоверности сведений об объектах недвижимости, в том числе и земельных участков, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, кроме того, рассматриваются современные тенденции законодательства в этой сфере общественных отношений.

Abstract. The main justification for sustainable management of territories is a systematic and comprehensive verification of the reliability of data on real estate objects contained in the EGRN, which are the basis for calculating taxes, rents, mortgage lending in real estate transactions, monitoring the use of land plots and capital construction projects within the permitted use, and others. The study conducted by the authors showed that in many cases such data are unreliable and outdated, which over the years leads to significant economic losses in the field of public administration of territories, including financial losses when calculating the

tax base. However, modern geospatial technologies can facilitate regular verification of such data, providing a basis for the need to update them. This article analyzes the issues of eliminating the problem of reliability of information about real estate objects, including land plots contained in the state register of real estate, in addition, modern trends in lawmaking in this area of public relations are considered.

Ключевые слова: кадастровые работы, государственный кадастровый учет, реестровая ошибка, единый государственный реестр недвижимости, земельный участок, достоверность

Keywords: cadastral works, state cadastral registration, registry error, unified state register of real estate, land plot, reliability

Особое значение достоверной информации об объектах недвижимости неоднократно подчеркивалось в научных источниках отечественных и зарубежных стран. Такие сведения служат основой для налогообложения, поддерживают городское планирование, влияют на стоимость недвижимости и вносят корректировки, а процедуры управления, как земельными ресурсами, так и объектами капитального строительства.

Важность информации о землепользовании подчеркивается в таких документах, как «Руководящие принципы по единицам и идентификаторам недвижимости» и «Управление земельными ресурсами в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (далее – ЕЭК ООН), события, тенденции и основные принципы», опубликованный ЕЭКООН. Эффективные системы учета землевладения, стоимости земли и землепользования являются основой, определяющей эффективное функционирование рыночной экономики, лежащей в основе устойчивого и продуктивного управления земельными ресурсами.

В пятидесяти шести государствах-членах ЕЭК ООН системы управления земельными ресурсами не регистрируют существующие виды землепользования или не способны постоянно обновлять такую

информацию. Наличие единой системы сбора информации о распределении землепользования по всей стране, а также полная перепись данных наблюдается в Литве, Румынии, Сербии, Армении, Болгарии, Кипре, Англии, Уэльсе, Эстонии. Такие страны, как Грузия, Испания, Мальта, Дания, Финляндия, Австрия и Нидерланды, не имеют единой системы сбора информации о распространении землепользования в границах таких стран [8, 9].

В России для создания эффективной системы кадастрового учета и регистрации прав, повышения достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на протяжении всего периода становления и развития земельно-имущественных отношений были приняты различные целевые программы, дорожные карты, стратегии и планы, основными целями которых являются повышение качества оказываемых государственных услуг в области кадастрового учета и регистрации прав, сокращения сроков их проведения, совершенствования процедуры предоставления сведений ЕГРН и других информационных сервисов, активное внесение информации, использование современных цифровых технологий.

Несмотря на это, на 2020 год в ЕГРН содержится более 2,5 млн реестровых ошибок – это различного рода пересечения, наложения и т.д. В свою очередь, данные ошибки формируют экономические риски и потери для всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, что сдерживает территориальное развитие.

На сегодняшний день наполнение ЕГРН сведениями об объектах недвижимости, в том числе и по земельным участкам, сохраняет свою актуальность. Все больше кадастровых работ связано с исправлением реестровых ошибок в отношении земельных участков, зданий, сооружений и других видов недвижимого имущества.

При этом по-прежнему в России нет полных данных об объектах недвижимости: в частности, сведений о границах регионов (на 2021 года

уточнены лишь 41,5% границ субъектов), муниципалитетов (76%), населенных пунктов (39%) и территориальных зон (23%). Данная проблема обусловлена заявительным принципом внесения информации в ЕГРН, так как только в случае обращения заявителя (уполномоченного лица) по его заявлению возможно внесение и изменение соответствующих сведений [1].

Кроме того, продолжается процесс устранения реестровых ошибок, допущенных в ситуациях, когда зафиксированы наложения границ земельных участков при их постановке на государственный кадастровый учет или же пересечения границ земельного участка с муниципальным образованием [7]. Например, при выполнении кадастровых работ в отношении автомобильной дороги часто выявляются пересечения со сторонними землепользователями (рис. 1).



Рисунок 1. Пересечение земельного участка автодороги с земельным участком, недостоверные сведения о котором содержатся в ЕГРН

Границы земельных участков, ранее поставленных на государственный кадастровый учет, определенные с существенными ошибками приводят к необходимости их исправлять, приостанавливая до момента их устранения, возможность кадастровых работ по смежным земельным участкам.

В первую очередь обращения заинтересованных лиц за «приведением объектов недвижимости в порядок» связаны с неожиданно возникшими

проблемами при совершении сделок или других регистрационных действиях с уже учтенными в ЕГРН объектами недвижимости, сведения о которых оказываются неполными, противоречивыми, задублированными, ошибочными и недостоверными в целом. Как правило, выявление недостоверных сведений ЕГРН происходит в основном на этапе регистрационно-учетных действий.

Разрешить сложившуюся ситуацию и исправить допущенные ошибки возможно за счет осуществления комплексных кадастровых работ, в результате которых будут проведены кадастровые работы в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах одного квартала или нескольких смежных. В виду этого законодательство в области комплексных кадастровых работ динамично развивается. Тем не менее, вопрос финансирования указанных работ стоит достаточно остро в каждом регионе. В связи с этим, комплексные кадастровые работы не могут быть реализованы быстро и в полном объеме [2, 5].

При запросе сведений из ЕГРН можно столкнуться с устаревшими данными. Например, в выписке на земельный участок на 03.03.2022 указана информация об арендаторе земельного участка – организации ООО «Торговый дом «Новый двор», ликвидированной 27 мая 2020 г (рис. 2).

Необходимость повышения достоверности сведений ЕГРН подтверждается и общей позицией органа регистрации права. Например, Управлением Росреестра по Красноярскому краю проводятся мероприятия, направленные на повышение качества данных ЕГРН (далее - верификация). По состоянию на 2021 год проведена работа по верификации сведений по 1657365 объектам недвижимости, на начало 2022 года сведения в ЕГРН по 954805 откорректированы, а по 702 560 объектам сведения не подлежат исправлению [10].

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|-------------------------------|---|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |
| 03.03.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 30.01.2013 00:00:00 | |
| | номер государственной регистрации: | | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.10.2012 по 07.10.2061 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Новый двор" | |
| | основание государственной регистрации: | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

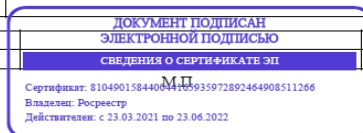


Рисунок 2. Фрагмент выписки из ЕГРН на земельный участок

В результате верификации сведений ЕГРН, проводимой Росреестром, осуществляется сопоставление характеристик объектов недвижимости на основании информации, полученной, в том числе при взаимодействии с органами технической инвентаризации, органами исполнительной власти и местного самоуправления, в целях устранения в их описании неактуальных сведений [3]. При этом важно отметить, что подлежат внесению в ЕГРН изменения только в отношении самого объекта недвижимости. Данная работа осуществляется без участия правообладателей объектов недвижимости.

Утвержденная 1 декабря 2021 года Правительством Российской Федерации государственная программа «Национальная система пространственных данных», рассчитанная на 2022–2030 годы, предусматривает комплексное решение проблемы отсутствия в Российской Федерации достоверных данных о земле и недвижимости. К 2030 году планируется создать единую цифровую платформу пространственных

данных и единую электронную картографическую основу, которые будут включать в себя сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и государственной кадастровой оценке. Пока же цифровизацию геоданных тормозят недостаточное финансирование и разрозненное госуправление в этой сфере.

Достоверность сведений ЕГРН определяется рядом авторов как отсутствие ошибок в записях ЕГРН, а критериями достоверности являются гармонизированные и верифицированные между собой сведения государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав, объединенные в настоящее время в одну регистрационно-учетную систему. Другие авторы принимают количество ошибок в записях реестра недвижимости (кадастра недвижимости), оказывающих влияние на фискальную роль ЕГРН, за показатель достоверности сведений ЕГРН [4].

Достоверность сведений ЕГРН – это соответствие сведений, характеризующих объекты недвижимости в ЕГРН, критериям достоверности (рис. 3).



Рисунок 3. Критерии достоверности сведений ЕГРН

Во многих странах данные о землепользовании, внесенные в кадастр, оказывают существенное влияние на налоговые поступления. Современные геопространственные технологии позволяют проводить циклическую

проверку данных о землепользовании и, если они будут реализованы органами местного самоуправления, ответственными за обновление данных, могут поддержать их регистрацию. В век современных инструментов или геопространственных продуктов возможности огромны.

С учетом динамично развивающихся общественных отношений необходимо постоянно совершенствовать нормативно-правовую, техническую базу, что позволит избегать, и, в случае выявления, оперативно устранять ошибки в сведения ЕГРН [6].

Беспилотные летательные аппараты обеспечивают подходящую технологию сбора данных, касающихся сферы каждого землепользования, обеспечивая требуемую в этом отношении точность. Малая поверхность, принятая для анализа, позволила получить большее количество фотографий в большем масштабе, чем в случае полетов над большой площадью поверхности с использованием той же цифровой камеры. Это подтверждает удобство использования технологии получения данных в целях проверки достоверности землепользования.

К сильным сторонам можно отнести быстрое обнаружение изменений на больших площадях без необходимости проведения обширных инспекций на месте. К слабым сторонам можно отнести зависимость фотограмметрических налетов вне поля зрения от погодных условий и правовых норм, в данном случае – авиационного права. Таким образом, можно периодически проверять кадастровые данные о землепользовании. К сожалению, существует также риск сбоя во время миссии беспилотного летательного аппарата, если беспилотный летательный аппарат теряет контакт с оператором, хотя технология беспилотных летательных аппаратов постоянно совершенствуется.

Аэрофотоснимки, полученные с пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов, обладают огромным информационным потенциалом, который одновременно является объективным доказательственным материалом. По сравнению со стандартными методами измерений, методы,

основанные на фотограмметрических продуктах, не так трудоемки и позволяют осуществлять дистанционную регистрацию, что позволяет анализировать даже труднодоступные районы.

В эпоху, когда информация является основным стратегическим ресурсом, растет потребность во всеобъемлющей пространственной информации, в том числе кадастровой, что требует постоянной модернизации кадастровых систем. Разработка возможностей обновления информационных данных о земельных ресурсах, включая земельные участки и землепользования на государственном уровне бесспорна, и задача создания такого ресурса требует участия нормативно-правовых, технологических, кадровых ресурсов, обладающих спектром специальных знаний в области кадастра, землеустройства, геодезии, картографии.

Список источников

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
2. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
3. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (ред. от 29.10.2021) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/

4. Григорьев С.А. Достоверность сведений ЕГРН и ее критерии // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2021. №4.
5. Жданова Р., Смирнова М., Рассказова А., Рулева Н. Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии субъекта Российской Федерации // Московский экономический журнал. – 2020. № 6.С. 57-63.
6. Летягина Е.А. Пути решения проблем достоверности сведений единого государственного реестра недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета / Е.А. Летягина // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: материалы Национальной научной конференции, Красноярск, 28 мая 2020 года / ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет». – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. – С. 70-73.
7. Рулева Н.П., Гвоздева О.В., Емельянова А.М., Емельянова Е.М. Влияние ошибок в сведениях ЕГРН на уточнение границ земельных участков автомобильных дорог // Московский экономический журнал. 2021. №5.
8. Agnieszka Cienciała, Katarzyna Sobolewska-Mikulska, Szymon Sobura. Credibility of the cadastral data on land use and the methodology for their verification and update // Land Use Policy, Volume 102, March 2021.
9. Pauliina Krigsholm, Sofia Zavialova, Kirsikka Riekkinenb, Pirjo Stahle, Kauko Viitanen. Understanding the future of the Finnish cadastral system – A Delphi study // Land Use Policy, Volume 68, November 2017.
10. Официальный сайт Росреестра–URL:<https://rosreestr.gov.ru/>

References

1. Federal Law "On State Registration of Real estate" dated 13.07.2015 No. 218-FZ – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
2. Federal Law "On Cadastral Activity" dated 07/24/2007 No. 221-FZ - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
3. Order of the Federal Register of 01.06.2021 No. P/0241 (ed. dated 29.10.2021) "On establishing the Procedure for Maintaining the Unified State Register of Real

Estate, the form of a special Registration inscription on a document Expressing the content of the Transaction, the composition of information included in a special registration inscription on a document Expressing the content of the transaction, and the requirements for its completion, as well as the requirements for the format of a special registration inscription on a document expressing the content of the transaction, in electronic form, the procedure for changing information about the location of the boundaries of the land plot in the Unified State Register of Real Estate when correcting a registry error"-
URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/

4. Grigoriev S.A. Reliability of the EGRN data and its criteria // Bulletin of SSUGiT (Siberian State University of Geosystems and Technologies). 2021. No.4.

5. Zhdanova R., Smirnova M., Rasskazova A., Ruleva N. The role of complex cadastral works in the economic development of the subject of the Russian Federation // Moscow Economic Journal. – 2020. No. 6.pp. 57-63.

6. Letyagina E.A. Ways to solve the problems of reliability of information from the unified state register of real estate in the implementation of state cadastral registration / E.A. Letyagina // Modern problems of Land management, cadastre and Environmental management: Materials of the National Scientific Conference, Krasnoyarsk, May 28, 2020 / Krasnoyarsk State Agrarian University. – Krasnoyarsk: Krasnoyarsk State Agrarian University, 2020. – pp. 70-73.

7. Ruleva N.P., Gvozdeva O.V., Emelianova A.M., Emelianova E.M. The influence of errors in the EGRN data on the clarification of the boundaries of land plots of highways // Moscow Economic Journal. 2021. No.5.

8. Agnieszka Tsencala, Katarzyna Sobolewska-Mikulska, Shimon Sobura. Reliability of cadastral data on land use and methodology of their verification and updating // Land Use Policy, Volume 102, March 2021.

9. Pauliina Krigsholm, Sofia Zavialova, Kirsikka Riekkinenb, Pirjo Stahle, Kauko Viitanen. Understanding the future of the Finnish cadastral system – A Delphi study // Land Use Policy, Volume 68, November 2017.

10. The official website of Rosreestr-URL:<https://rosreestr.gov.ru/>

Московский экономический журнал. № 5. 2022

Moscow economic journal. № 5. 2022

Для цитирования: Рулева Н.П., Гвоздева О.В., Емельянова Е.М. О достоверности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости // Московский экономический журнал. 2022. № 5. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-5-2022-57/>

© Рулева Н.П., Гвоздева О.В., Емельянова Е.М., 2022. *Московский экономический журнал, 2022, № 5.*