

УДК 347.235.11

***К ВОПРОСУ О ВЕДЕНИИ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ***

***Сайганова Е. А.***

*Магистрант*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,*

*Пенза, Россия*

***Акифьев И. В.***

*к.э.н., доцент*

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,*

*Пенза, Россия*

**Аннотация**

Статья посвящена актуальным вопросам совершенствования ведения единого государственного реестра недвижимости, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В статье проведен анализ законодательства по данной теме. Приведен статистический анализ деятельности Росреестра, а также динамика оказываемых государственных услуг. Выявлены проблемные моменты отдельных положений закона.

**Ключевые слова:** Росреестр, Кадастровая деятельность, информационный ресурс, государственные услуги, объект недвижимости, ЕГРН.

***TO THE PROBLEM OF ACCOUNTING AND REGISTRATION OF  
RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS***

***Sayganova E. A.***

*Undergraduate*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

***Akifev I.V.***

*Ph.D., associate professor*

*Penza State University of Architecture and Construction,*

*Penza, Russia*

### **Annotation**

The article is devoted to topical issues of improving the maintenance of the unified state register of real estate, registration of rights to real estate and transactions with it. The article analyzes the legislation on this topic. A statistical analysis of the Rosreestr activity, as well as the dynamics of public services rendered, is given. Identified problem points of individual provisions of the law.

**Keywords:** Rosreestr, Cadastral activity, information resource, public services, real estate object, EGRN.

В условиях экономических реформ в России существенно возрастает роль единого государственного реестра недвижимости как единой многоцелевой информационной системы, содержание которой составляют достоверные и необходимые сведения о правовом положении земель, их количественной, качественной и экономической оценке.

Государство как особая организация публичной власти рассматривает функции, складывающиеся из разнообразных аспектов деятельности государства. Каждая из них имеет наиважнейшие характеристики.

Познание государства предполагает рассмотрение его функций, которые имеют наиважнейшие характеристики государства как особой организации публичной власти. Каждая функция складывается из

разнообразных аспектов деятельности государства.

Так, содержание экономической функции состоит в развитии сельского хозяйства, промышленности, энергетики, транспорта и многих других областей путём образования государственных предприятий, принятия законов, создания условий для деятельности негосударственных предприятий.

Одной из главнейших государственных мер, реализующих экономическую функцию, является государственный кадастровый учет и регистрация прав объектов недвижимости.

А.А. Варламов и С. А. Гальченко отмечают важность информационной функции кадастра недвижимости, которая способствует обеспечению прав и законных интересов индивидуальных субъектов права, муниципальных образований и субъектов Российской Федерации на объекты недвижимости; а также поддержку процесса разграничения прав собственности на недвижимость между федеральными органами, органами субъектов Российской Федерации, муниципальными образованиями, гражданами и юридическими лицами [4].

В данный момент учёт и регистрация прав относится к многообразным социально-экономическим, информационным системам оказания государственных услуг, постоянно требующих организационного совершенствования, информационной и технологической модернизации. В целях повышения эффективности предоставления услуг в органы государственной регистрации объектов недвижимости были внедрены передовые информационные технологии обслуживания такие как: «одно окно», многофункциональные центры, электронные очереди, интернет-технологии. Огромную роль в учётно-регистрационной системе имеют проблемные вопросы, требующие решения научных и практических задач по его оптимизации. А именно: очереди, неритмичность обслуживания

заявителей, как физических, так и юр. лиц.

Главной единой информационной базой, содержащей достоверные сведения об объектах недвижимости, является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Чтобы обеспечить полную гарантию прав собственников, землепользователей или землевладельцев, необходимо усовершенствовать порядок предоставления государственных услуг в области земельных отношений, а также развивать существующее законодательство.

Нельзя не согласиться с мнением А. В. Черновой о том, что создание Единого государственного реестра недвижимости улучшит инвестиционный климат на рынке недвижимости и будет способствовать созданию благоприятных условий для активизации инвестиционной активности в России [5].

Основным законом, на сегодняшний день, регулирующим учётно-регистрационную деятельность является Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [1]. Основой данного закона является ведение кадастрового учёта и регистрация прав объектов недвижимости.

Формирование единой базы осуществляется непрерывным накоплением уникальных характеристик объектов, полученных в результате кадастровой деятельности. Исходя из этого предполагается, что именно от качества выполненных работ зависит достоверность данных ЕГРН, а также дальнейшая эффективность государственного управления в этой сфере.

В соответствии п. 4 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" под кадастровой деятельностью понимают работы в отношении недвижимого имущества, содержащих необходимые сведения о таком недвижимом имуществе и иные услуги, установленные федеральным законом [2]. Таким образом, кадастровые

работы являются предварительным этапом в учётно-регистрационной системе. Но, если учётно-регистрационные действия осуществляются Росреестром - Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии [6], то кадастровая деятельность является предпринимательской деятельностью. Исходя из этого, можно сказать, что актуальность сведений в ЕГРН зависит от качества и единообразия выполненных работ, что в свою очередь регулируется правовыми нормами кадастра недвижимости.

Проведя анализ Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", можно заметить следующие проблемные моменты и перспективное развитие данного законодательства.

В настоящее время в системе ЕГРН уже произошло преобразование ИТ-инфраструктуры ведомства. Во-первых, значительное сокращение количества сопровождаемых информационных систем в ведомстве. Во-вторых, оптимизирована и централизована ИТ -инфраструктура ведомства, которая способствует повышению эффективности расходования средств бюджета на ИТ -нужды.

Появление электронного обмена информацией между государственными органами (т. е. в настоящее время государственные органы могут самостоятельно обмениваться информацией, что в значительной степени облегчает процесс получения тех или иных необходимых документов и сам процесс регистрации прав), что экономит время и средства лиц, участвующих в деле и процессуальные сроки.

Количественная динамика запросов о предоставлении сведений из ЕГРН приведена на рис. 1.

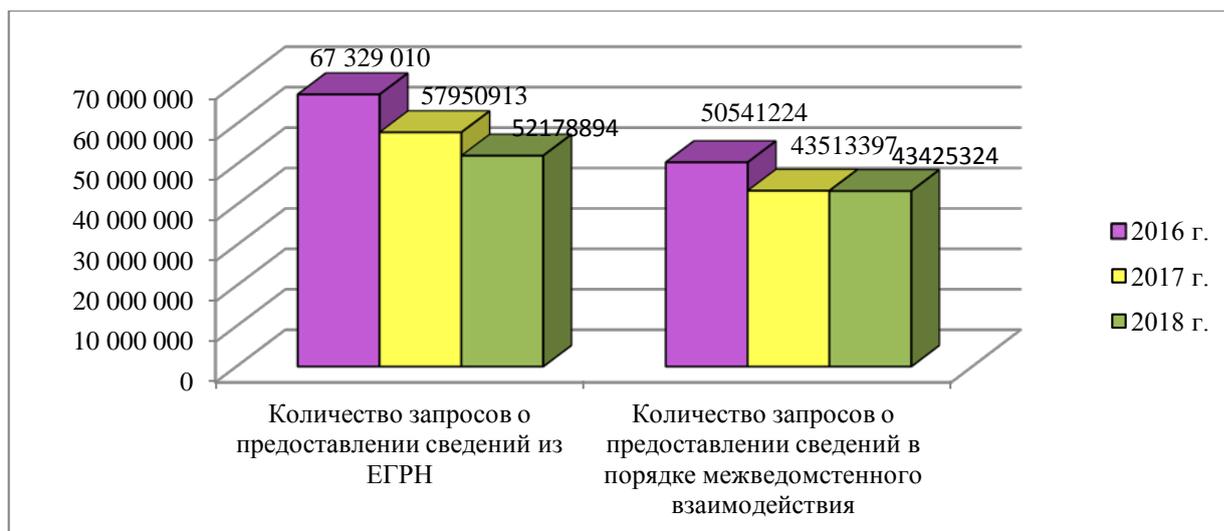


Рис. 1 – Динамика запросов сведений из ЕГРН

Исходя из диаграммы можно сделать вывод, что количество поступивших в 2018 году запросов о предоставлении сведений из ЕГРН частично снизилось по сравнению с количеством запросов сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН), поступившим годом ранее, и составило 52 178 894 запросов (в 2016 году – 67 329 010 запросов из ЕГРП и ГКН), что обусловлено объединением сведений ЕГРП и ГКН. В порядке межведомственного взаимодействия поступило 43 425 324 запросов (в 2016 году в – 50 541 224 запроса).

Динамика оказываемых услуг посредством МФЦ представлена на рис.2.

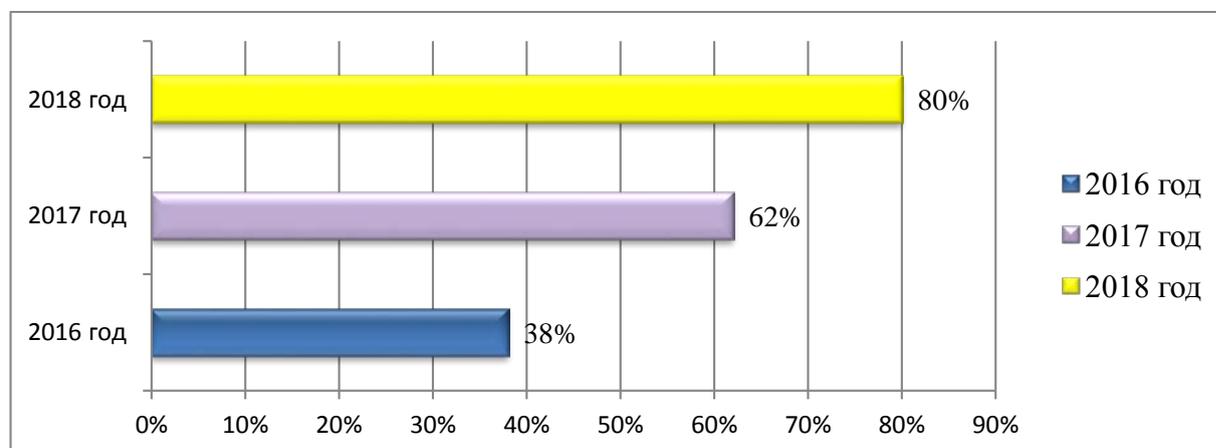


Рис. 2 – Динамика оказываемых услуг посредством МФЦ

Согласно данным, число государственных услуг предоставленных через МФЦ, в 2018 году составило 80%, что на 42% превышает среднее значение 2016 года (38%).

Также, несмотря на реализованные мероприятия в рамках ФЗ №250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» [3] в частности:

- сокращение сроков регистрации недвижимости;
- экстерриториальный прием;
- электронные услуги;
- «Единое окно»

существует необходимость в реформировании существующей системы. Несмотря на удобство режима «одного окна» в офисах сохраняется «живая» очередь, что является неудобным для граждан.

С точки зрения стратегического развития Росреестра инициатива по внедрению интернет-инноваций в сфере IT является осознанным выбором эффективного руководства Российской Федерации. Кроме выигрыша граждан во времени, взаимодействие с Росреестром удалённо позволяет упростить для государственных служб сбор статистики и иной информации, представляющей колоссальную ценность в развитии общества.

Таким образом, в настоящее время в системе ЕГРН содержатся неполные сведения об объектах недвижимости. Для эффективного функционирования учётно-регистрационной системы необходимо внести изменения в действующее законодательство, обеспечить функционирование электронного документооборота, межведомственного взаимодействия органов государственной власти и местного самоуправления, а также их взаимодействия с кадастровыми инженерами, посредством электронных сервисов.

### **Библиографический список:**

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 25.12.2018). [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 15.05.2019)
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ред. от 06.03.2019). [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 15.05.2019)
3. Федеральный закон от 23.07.2013 №250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» (ред. От 03.07.2016). [Электронный ресурс]. Режим доступа – URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 13.05.2019)
4. Варламов А.А., Гальченко С.А. Основы кадастра недвижимости. М.: Издательство Академия. – 2013.- 224 с.
5. Червова А. В. Использование кадастра городских территорий для активизации инвестиций на рынке недвижимости: автореф. дисс. Москва, 2013. 26 с.
6. Сайт Росреестра. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rosreestr.ru> (Дата обращения 10.05.2019)

*Оригинальность 75%*