

УДК 347.214.2

ПРОБЛЕМЫ ВНЕДРЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

PROBLEMS OF IMPLEMENTING THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

Грибкова Ирина Сергеевна

старший преподаватель
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
i.s.gribkova@mail.ru

Коломыцев Арсений Александрович

Старший преподаватель
кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанский государственный
технологический университет
mills@inbox.ru

Хашпакянц Никита Олегович

Кубанский государственный
технологический университет
14-am-zk1@mail.ru

Аннотация. В настоящее время ключевой реформой в области земельно-имущественных отношений является создание Федеральной информационной системы – Единого государственного реестра недвижимости (ФИС ЕГРН), что существенно повлияло на учетно-регистрационные процедуры, осуществляемые на территории Российской Федерации. В данной статье приведены причины некорректного функционирования информационной базы ЕГРН. На основе приведенных причин сформулированы возможные негативные последствия влияния сложившихся условий осуществления учетно-регистрационных процедур с объектами недвижимости на экономические процессы хозяйствования.

Ключевые слова: кадастр недвижимости, государственная регистрация недвижимости, единый государственный реестр недвижимости.

Gribkova Irina Sergeevna

Senior teacher of department
of cadastre and geoengineering,
Kuban State Technological University
i.s.gribkova@mail.ru

Kolomytsev Arseniy Aleksandrovich

senior teacher of department
of cadastre and geoengineering,
Kuban State Technological University
mills@inbox.ru

Khashpakyants Nikita Olegovich

Kuban state technological university
14-am-zk1@mail.ru

Annotation. Currently, the main reform in the field of land and property relations is the creation of the Federal Information System – the Unified State Register of Real Estate, which has significantly affected the accounting and registration procedures carried out in the Russian Federation. This article describes the reasons for the incorrect functioning of the Unified State Register of Real Estate information base. Based on the reasons given, possible negative consequences of the influence of the prevailing conditions for the implementation of accounting and registration procedures with real estate on economic processes are formulated.

Keywords: real estate cadastre, state registration of real estate, a unified state register of real estate.

С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Он заменил собой Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в котором до 31.12.2019 осталась действующей только статья, предусматривающая основания выплаты за счет казны РФ компенсации за утрату права собственности на жилое помещение (Статья 31.1) [1].

ЕГРН – это свод достоверных систематизированных сведений об учетном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений. Главная особенность ЕГРН – это объединение в одном реестре кадастра недвижимости и реестра прав. Это означает, что кадастровый учет и регистрация прав производится на основании одновременно поданных заявлений [2].

Закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на не-

движимое имущество и сделок с ним должны быть объединены в Единый государственный реестр недвижимости, был принят в середине 2015 года. На внедрение ЕГРН был отведен очень маленький срок, учитывая огромную территорию нашей страны и огромное количество объектов недвижимости в России. Для примера в Швеции внедрение единой учетно-регистрационной системы заняло больше 20 лет, а в Китае единый реестр создается с 90-х, но так и не запущен [3].

1 января 2017 года Росреестр не смог в полной мере выполнить запуск ЕГРН. Почти три года велись подготовительные работы над формированием единого государственного реестра недвижимости. Речь идет об объединении более 160 региональных баз данных, в которых содержится информация о более чем 300 млн. объектов недвижимости, каждый из которых имеет уникальные характеристики, такие как кадастровый номер, сведения о правах, площади, кадастровой оценке и других [4].

В настоящее время ЕГРН работает в полной мере. Но в процессе внедрения ЕГРН возникали проблемы, которые повлияли на его некорректное функционирование на первых порах.

Чтобы обосновать причины некорректного функционирования единого государственного реестра недвижимости приведем следующие факторы:

1. Несопоставимость данных Государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра недвижимости, на базе которых происходило создание ФИС ЕГРН, привели к невозможности объединения сведений при несовпадении данных или к потере части характеристик объекта недвижимости в полной мере в указанный срок.

2. Низкий уровень развития информационных ресурсов, не позволил обеспечить функционирование единого государственного реестра недвижимости.

3. Просчеты в объемах закупки носителей, усиленных квалифицированными электронными подписями, необходимых каждому специалисту органов, осуществляющих учет и регистрацию объектов недвижимости, для осуществления работы с новой информационной базой ЕГРН привели к невозможности ее функционирования по положениям закона № 218-ФЗ.

4. Непродолжительность процессов обучения сотрудников работе с базой ЕГРН и отсутствие получения практических навыков также привели к невозможности корректного функционирования ЕГРН [5].

Учитывая эти факторы, можно сделать вывод о том, что процедуры учета и государственной регистрации проводятся с использованием неполной информационной базы данных, что может привести к следующим негативным последствиям:

- некорректному налогообложению, поскольку основой для расчета налоговой базы являются данные ЕГРН;
- росту числа судебных разбирательств по поводу доказательств законных прав на объекты недвижимости и возможности их использования;
- неэффективности решений, принимаемых в области управления недвижимостью – в таких процессах, как землеустройство, строительство, планирование развития территорий;
- снижению инвестиционной привлекательности рынка недвижимости;
- росту недоверия граждан к деятельности органов власти [6].

Подводя итоги, следует отметить, что несмотря на проблемы со стартом реализации, Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступивший в силу с 1 января 2017 г., внес значительные изменения в сферу постановки недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество.

Благодаря нововведениям, которые внедряет данный закон учетно-регистрационная процедура должна стать проще, понятнее, яснее, а затраты и время заявителей будут максимально минимизированы. Однако, принимая во внимание все описанные проблемы, надеемся, что указанный закон станет лишь началом реформирования и эволюции в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество.

Литература:

1. Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий : учебное пособие – Краснодар : Изд. КубГТУ, 2012. – 223 с.
2. Спиренков В.А., Крылов Д.А., Грибкова И.С. Государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет в отношении единого недвижимого комплекса // Научные труды КубГТУ. – 2017. – № 4. – С. 290–296.
3. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Пастухов М.А. Кадастр недвижимости : учебное пособие. – Краснодар, 2015. – 212 с.
4. Осенняя А.В., Кадошникова З.Н., Грибкова И.С. Кадастр застроенных территорий : учебное пособие по изучению дисциплины для студентов всех форм обучения специальности 120303 – Городской кадастр. – Краснодар : Изд. Издательский Дом – Юг, 2011. – 181 с.
5. Варламов А.А. Проблемы развития кадастровых систем в Российской Федерации. – URL : www.m.cyberleninka.ru
6. Чурсина А.В. Анализ проблем функционирования единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): причины и влияние на экономические процессы. – URL : https://interactive-plus.ru/ru/article/119384/discussion_platform

References:

1. Osennyyaya A.V., Gribkova I.S. Theoretical foundations of the cadastre of built-up territories: a manual – Krasnodar : Ed. by Kuban State Technical University, 2012. – 223 p.
2. Spirenikov V.A., Krylov D.A., Gribkova I.S. The state registration of the rights and the state cadastral registration in relation to the uniform real estate complex // Scientific works of Kuban State Technical University. – 2017. – № 4. – P. 290–296.
3. Osennyyaya A.V., Gribkova I.S., Pastukhov M.A., Real Estate Cadastre : manual. – Krasnodar, 2015. – 212 p.
4. Osennyyaya A.V., Kadoshnikova Z.N., Gribkova I.S. Cadastre of built-up areas : textbook on the study of disciplines for students of all forms of education specialty 120303 – City cadastre. – Krasnodar : Publishing House – South, 2011. – 181 p.
5. Varlamov A.A. Problems of the cadastral systems development in the Russian Federation. – URL : www.m.cyberleninka.ru
6. Chursina A.V. Analysis of problems of functioning of the Unified State Register of Real Estate (USRN): causes and impact on economic processes. – URL : https://interactive-plus.ru/ru/article/119384/discussion_platform