

*Кудряшова Е.В.,
студент магистратуры
2 курс, факультет «Инженерно-строительный»
Тверской Государственный Технический Университет
Россия, г. Тверь*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** В статье рассматриваются актуальные проблемы ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также пути решения таких проблем. Акцентированы моменты кадастровых и реестровых ошибок, причины их появления, классификации и внесении исправлений в сведения Единого государственного реестра недвижимости.*

***Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, техническая ошибка, реестровая ошибка.*

***Annotation:** The article discusses the current problems of maintaining the Unified State Register of Real Estate, as well as ways to solve such problems. The points of cadastral and registry errors, the reasons for their occurrence, classification and corrections to the information of the Unified State Register of Real Estate are emphasized.*

***Keywords:** Unified State Register of Real estate, state cadastral registration, state registration of rights, technical error, registry error.*

Из-за обособленности технических способностей информационных систем субъектов РФ (далее по тексту – РФ), возникали проблемы информационного взаимодействия между государственными органами. Поэтому в РФ долго не было единой информационной системы учета объектов недвижимости. Для решения этой проблемы был создан Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту - ЕГРН).

«Единый государственный реестр недвижимости является единым хранилищем корректных сведений об объектах недвижимости в РФ, объединив в себе сведения из Государственного кадастра недвижимости (далее по тексту – ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее по тексту – ЕГРП)»[1].

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, имеют разный режим доступа: общедоступные и ограниченного доступа.

«Согласно ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" все сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законом»[2].

«Запросить общедоступные сведения из реестра (например, в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости) может любое заинтересованное лицо удобным для него способом (табл. 1)»[2].

Таблица 1.

Виды выписок из ЕГРН

№ п.п.	Общедоступные выписки из ЕГРН	Выписки из ЕРН ограниченного доступа
1	выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	выписка о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
2	выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным
3	выписка о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве	выписка о содержании правоустанавливающих документов
4	выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости	выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов
5	выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости	правка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости
6	выписка о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории	
7	выписка о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта	
8	кадастровый план территории.	

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 218-ФЗ, который предусматривает ведение ЕГРН и единой учетно-регистрационной процедуры.

В состав ЕГРН вошли сведения, которые содержались в ранних информационных системах. «ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений и состоит из реестра объектов недвижимости, реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов»[1].

«Сведения в ЕГРН подлежат хранению, должны быть действительны, и определены в системе. Сведения вносятся на основании документов в момент государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета, в процессе межведомственного информационного взаимодействия. Реестровые дела хранятся в бумажном и электронном видах, а реестры недвижимости, карты и книги учета хранятся в электронном виде»[1].

В ЕГРН располагаются сведения, необходимые для осуществления операций с объектами недвижимости. Например, информацию о правах владельца и другие сведения. Чтобы осуществить сделку, срок выписки не должен превышать 30 дней.

«Востребованность выписки определяется при оформлении ипотечного кредита, покупке и продаже жилья; обмене жильем и пр»[3].

Также стоит отметить благоприятное влияние изменений. Например, для более легкого процесса осуществления действий граждан формируется введение электронных услуг, где в будущем будет больше автоматизированных элементов.

С января 2017 года заявители смогли получать услуги по кадастровому учету и регистрации прав одновременно. «Для этого в регистрирующий орган

необходимо подать одно заявление, и эта процедура будет выполнена в течение 10 дней. Отдельно регистрация прав займет не более семи дней, а кадастровый учет не более пяти дней»[1].

Сокращение сроков кадастрового учета и регистрации прав упростило процесс. Однако существуют и определенные негативные элементы, такие как[5]:

- недостаточная и неясная информация об объектах недвижимости, такие сведения имеют низкое качество, также имеются неучтенные участки;

- техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная при государственной регистрации права и приведшая к несоответствию сведений в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН. Например, неверные ФИО правообладателей, адреса объектов недвижимости;

- реестровая ошибка - это наличие в отношении объекта недвижимости недостоверных сведений, отраженных в ЕГРН. Простыми словами, это ошибка, содержащаяся в документах, допущенная лицом, выполнившим кадастровые работы или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Например, кадастровый инженер неправильно определил границы земельного участка, в результате чего границы одного земельного участка «пересекли» границы другого земельного участка[4];

- часто завышенная кадастровая стоимость недвижимых объектов.

Для правообладателя такие ошибки в ЕГРН могут стать источником проблем.

Техническая и реестровая ошибки могут быть исправлены по решению государственного регистратора прав в случае, если их исправление не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права.

Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, то ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

Заявление об исправлении технической или реестровой ошибки в записях ЕГРН можно подать через офисы многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, а также воспользовавшись электронным сервисом официального сайта Росреестра[1], доступ к которому осуществляется через «Личный кабинет правообладателя», или почтовым отправлением в орган регистрации прав[1].

Для решения данных проблем нужно определить следующее:

- формирование технической базы по данным изменениям;
- обеспечение обучения и повышения квалификации сотрудников многофункциональных центров и территориального органа исполнительной власти;
- осуществление периодического обновления картографической базы за счет средств федерального бюджета;

Таким образом, вышеперечисленные проблемы, влекут за собой определенные ошибки при формировании налога, арендных платежей, прогнозировании налогооблагаемой базы и так далее. Следовательно, применение такой информации плохо сказывается на прогрессе муниципального образования и управлении недвижимыми объектами в целом.

Использованные источники:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 13.06.2023). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения 08.01.2023).
2. Вид выписок из ЕГРН: Какая информация в них содержится?: сайт [Vladeilegko.ru](http://vladeilegko.ru). [Электронный ресурс]. URL: <https://vladeilegko.ru/situations/vidy-vypisok-iz-edinogo-gosudarstvennogo-reestra-nedvizhimosti-egrn-kakaya-informatsiya-v-nikh-soder/> (дата обращения 08.01.2023).
3. Актуальные проблемы при ведении ЕГРН: сайт Cyberleninka.ru. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-pri-vedenii-edinogo-gosudarstvennogo-reestra-nedvizhimosti> (дата обращения 08.01.2023).
4. Основные проблемы ведения ЕГРН на современном этапе: сайт Elibrary.ru. [Электронный ресурс]. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47176354> (дата обращения 08.01.2023).
5. Актуальные проблемы учета объектов недвижимости в ЕГРН: сайт Elibrary.ru. [Электронный ресурс]. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46157226> (дата обращения 08.01.2023).