

ПРОБЛЕМЫ ВЕДЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ДАННЫХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Е.Е. Лаврентьева, А.А. Воробьев, О.С. Лазарева
Тверской государственной технической университет, г. Тверь

© Лаврентьева Е.Е., Воробьев А.А.,
Лазарева О.С., 2024

DOI: 10.46573/2409-1391-2024-2-78-81

***Аннотация.** Рассмотрены трудности, возникающие при ведении и повышении качества данных Единого государственного реестра недвижимости, исторический аспект образования современного Единого государственного реестра недвижимости. Выявлены проблемы, образующиеся при ведении указанного реестра, а также способы устранения противоречий и дублирующих сведений.*

***Ключевые слова:** земельные участки, земельное законодательство, Единый государственный реестр недвижимости, комплексные кадастровые работы.*

В 2023 г. праздновались две важные даты – 25-летие создания системы государственной регистрации и 15-летие образования Росреестра. За этот период Росреестр стал важным звеном правовой системы Российской Федерации. Указанные даты являются главными точками, с которых началось построение современной системы государственной регистрации прав на недвижимость. В ходе преобразований, произошедших в сфере недвижимости, поменялись и расширились полномочия, цели и задачи как на ведомственном, так и на территориальном уровне. Их реализация невозможна без слаженной работы профессионалов своего дела, нацеленных на положительный результат.

В настоящее время Росреестр обладает значительным числом полномочий, выполнение которых напрямую влияет на качество обеспечения законных прав граждан на недвижимое имущество. Сотрудники Управления Росреестра по Тверской области осуществляют ведение, актуализацию, повышение качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Ежедневно ЕГРН пополняется новыми сведениями. При этом основной задачей государства выступает обеспечение равной защиты прав собственности на объекты недвижимости у всех участников рынка.

Сформировать, учесть и оценить объекты недвижимого имущества, а также усилить роль государства в регулировании охраны, надзоре и мониторинге, организации рационального использования и устойчивого воспроизводства земельных ресурсов – важнейшие задачи государства. Современная нормативная правовая база единого государственного учета земельных участков, их государственной кадастровой оценки в нашей стране начала складываться после принятия в сентябре 2001 г. Земельного кодекса Российской Федерации. Однако так называемая земельная реформа начала проводится еще в 90-х гг. прошлого столетия. С этого момента фактически каждый гражданин Российской Федерации при наличии желания и средств мог стать обладателем какого-либо земельного участка. Каждому собственнику такого участка выдавалось свидетельство на право собственности на землю, которое подлежало регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

При первичном предоставлении земельного участка свидетельство выдавалось соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. В случае сделок с земельными участками и в других случаях перехода права собственности на землю свидетельство выдавалось указанным комитетом на основании документов, подтверждающих переход права собственности на землю.

В 1994 г. документы, удостоверяющие право на землю, были выданы 12 млн граждан. В целом документы, удостоверяющие это право, получили 95,2 % сельскохозяйственных предприятий, 78,2 % несельскохозяйственных, 95,3 % крестьянских хозяйств, 73,8 % владельцев личных подсобных хозяйств, 45 % собственников индивидуальных жилых, дачных и гаражных строений, 56 % владельцев садовых участков, 61,5 % собственников земельных долей [2].

В течение 90-х годов системы, обеспечивающие существование имущественных отношений, бурно развивались, но их развитие происходило параллельно, независимо друг от друга. Отсутствие единых проработанных законодательных норм и необходимость принятия практических решений привели к тому, что некоторые регионы сформировали собственное законодательство. Общий учет взял на себя комитет по земельным ресурсам и землеустройству, который попытался структурировать все предоставленные земельные участки в реестре.

Одним из направлений преобразования нормативно-правовых актов в области земельно-имущественных отношений было формирование информационной базы землеустроительной документации. На данном этапе постепенно перешли от ведения инвентаризационного и технического учета к ведению кадастрового. Это было сделано в рамках решения основной задачи, а именно объединения всех информационных ресурсов с целью более полного сбора информации обо всех объектах недвижимости, объектах землеустройства [3].

В 2007 г. вступил в силу Федеральный закон № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в котором было введено понятие государственного кадастра недвижимости – системы, общей для всех объектов недвижимости. Был структурирован порядок проведения кадастрового учета.

С 2008 г. началось формирование единого кадастра недвижимости, которое продолжалось несколько лет. Была модифицирована технология ведения этого кадастра. Данные нововведения вывели земельные правоотношения в стране на новый уровень, так как началось создание общей базы данных, содержащей сведения обо всех объектах недвижимости, в том числе и о земельных участках. Однако кадастровый учет и регистрация права производились в разных учетных системах. Следствием этого стало наличие дублирующих друг друга объектов недвижимости, а также появление большого количества неучтенных объектов как результата самовольного занятия земель [4]. В итоге площадь всех земельных участков в Тверской области многократно превысила фактическую площадь региона. Так, при выделении земельного участка под садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) первоначально составляли список граждан, желающих получить и владеть земельным участком в СНТ. Список постоянно пополнялся, обновлялся. На основании данного перечня людям выдавали свидетельства о праве собственности, даже если гражданин передумал. Соответственно, один и тот же земельный участок предоставлялся многократно и, следовательно, несколько раз был внесен в кадастр недвижимости.

Путаница в данных о предоставленных земельных участках возникала и тогда, когда гражданину выдавали одно свидетельство о праве собственности на несколько таких участков (например, под домовладение, под огород при доме и под посадку

картофеля в разных частях деревни). При дальнейшей инвентаризации земель правообладатели указывали сведения по одному свидетельству на несколько земельных участков, а в кадастр вносили сведения об этих нескольких участках. Из-за этого возникли многочисленные дубли данных. Одновременно в кадастр недвижимости загружались сведения, направленные органами местного самоуправления в отношении земельных участков, предоставленных гражданам. При указанной загрузке не учитывалось, что правообладатели уже зарегистрировали свои права на объекты недвижимости.

Законодателем определено понятие ЕГРН как свода достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений.

Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» было окончательно закреплено объединение двух систем (Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав) и создан ЕГРН.

В настоящее время Управление Росреестра по Тверской области проводит работы по повышению качества данных ЕГРН, в том числе мероприятия по исключению дублирующих сведений, внесенных в ЕГРН из унаследованных систем, либо загруженных в автоматическом режиме при наполнении ЕГРН. Для решения данной проблемы специалисты управления Росреестра по Тверской области проводят комплекс мероприятий по сопоставлению сведений ЕГРН, правовую экспертизу имеющихся в распоряжении материалов и документов, взаимодействуют с органами местного самоуправления, чтобы в конечном счете найти собственника земельного участка, либо снять его с кадастрового учета как дубль. Эффективной мерой повышения качества данных ЕГРН является проведение комплексных кадастровых работ (ККР), благодаря которым такие повторы выявляются. Ключевая особенность ККР – их реализация не только отдельно для каждого объекта кадастрового учета, но и для всех объектов недвижимости, находящихся на территории одного или нескольких кадастровых кварталов, что позволяет провести комплексный анализ всех имеющихся сведений, материалов государственного фонда данных землеустройства. Так, по результатам ККР, осуществленных в деревне Рязаново Калининского муниципального округа, было выявлено около 150 дублирующих земельных участков. Совместная работа с органом местного самоуправления в отношении таких земельных участков проводится до сих пор. Минусом является то, что законодательно такая деятельность, как выявление повторяющихся сведений и иного рода ошибок именно в ходе проведения ККР, не закреплена. Другой пример: при проведении ККР на территории садоводческого товарищества было обнаружено около 50 дублирующих земельных участков, образовавшихся в ходе автоматической загрузки сведений, поступивших от органов местного самоуправления, и регистрации права собственности гражданами самостоятельно. Таким образом возник дубль: земельный участок приобрел два номера (один – кадастровый номер, данный в соответствии со сведениями органа местного самоуправления, другой – кадастровый номер, присвоенный по заявлению собственника). В рамках ККР повторяющиеся сведения были устранены.

Проведение ККР способствует увеличению темпов пополнения ЕГРН достоверными сведениями об объектах недвижимости и повышает эффективность управления различными территориями, так как позволяет значительно сократить число земельных споров [4].

Библиографический список:

1. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/e064cc95b1bdffa4d12abb92fdfc56dea94198df/ (дата обращения: 09.12.2023).
2. Комов Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства. М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. 622 с.
3. Панин Е.В., Бахметьева Ж.И. Современный этап земельной реформы // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2021. № 2 (13). С. 52–56.
4. Энциклопедия кадастрового инженера / М.И. Петрушина [и др.]. М.: Кадастр недвижимости, 2007. 656 с.

**PROBLEMS OF MAINTAINING AND IMPROVING
THE QUALITY OF DATA FROM THE UNIFIED STATE
REGISTER OF REAL ESTATE**

Е.Е. Lavrentieva, A.A. Vorobyov, O.S. Lazareva
Tver state technical university, Tver

***Abstract.** The difficulties encountered in maintaining and improving the quality of data from the Unified State Register of Real Estate, the historical aspect of the formation of the modern Unified State Register of Real Estate are considered. The problems that arise when maintaining the specified register are identified, as well as ways to eliminate contradictions and duplicate information.*

***Keywords:** land plots, land legislation, Unified State Register of Real Estate, complex cadastral works.*

Об авторах:

ЛАВРЕНТЬЕВА Екатерина Евгеньевна – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: katrinlav@bk.ru

ВОРОБЬЕВ Артем Анатольевич – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: zdctnb@yandex.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

About the authors:

LAVRENTIEVA Ekaterina Evgenievna – undergraduate student, Tver state technical university, Tver, Russia; e-mail: katrinlav@bk.ru

VOROBIEV Artem Anatolyevich – undergraduate student, Tver state technical university, Tver, Russia; e-mail: zdctnb@yandex.ru

lazos_tvgu@mail.ru