



## МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION

УДК 332.363

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-67-73>

**Модернизация учетно-регистрационной системы на основе усовершенствованных подходов к внесению сведений в ЕГРН**

**Тихонова К. В., Лапшина К. А., Бут И. А.**

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Обосновывается необходимость внедрения новых методик формирования и корректировки сведений Единого государственного реестра недвижимости. На сегодняшний день учетно-регистрационная система характеризуется рядом факторов, снижающих качество информации ЕГРН, это наличие реестровых и технических ошибок, дублирование данных, несовершенство механизма формирования сведений. Именно этим обуславливается актуальность предложений по оптимизации рассматриваемой системы. Формирование единой информационной системы, сосредоточившей в себе емкие и достоверные сведения обо всем учтенном и зарегистрированном недвижимом имуществе на территории РФ, было обоснованным действием со стороны государства. Такая база данных обязательна для оптимального функционирования различных сфер: рыночной, налогово-бюджетной, градостроительной, судебной и др. На сегодняшний день ЕГРН выступает основным и первостепенным федеральным государственным информационным ресурсом в сфере недвижимого имущества. Это обуславливает необходимость в постоянной актуализации и совершенствовании механизма его ведения. Цель данной работы — определить меры по оптимизации системы внесения сведений в ЕГРН и усовершенствованию инструментов для повышения качества данных реестра.

**Ключевые слова:** сведения Единого государственного реестра недвижимости, комплексные кадастровые работы, земельный участок, объекты недвижимости, реестровая ошибка, техническая ошибка, карта-план территории, программное обеспечение, информационные источники, Росреестр, единое информационно-коммуникативное пространство, кадастровый инженер, межевание, определение границ земельных участков, кадастровый учет, регистрация объектов недвижимости.

**Для цитирования:** Тихонова К.В., Лапшина К.А., Бут И.А. Модернизация учетно-регистрационной системы на основе усовершенствованных подходов к внесению сведений в ЕГРН. *Экономика и экология территориальных образований.* 2023;7(1):67–73. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-67-73>

## **Modernization of the accounting and registration system based on improved approaches to entering information into the EGRN**

**Tikhonova K. V., Lapshina K. A., But I. A.**

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

The necessity of introducing new methods of forming and correcting information from the Unified State Register of Real Estate is substantiated. To date, the accounting and registration system is characterized by a number of factors that reduce the quality of the EGRN information, such as the presence of registry and technical errors, duplication of data, imperfection of the information generation mechanism. This is what determines the relevance of the proposals for optimizing the system in question. The formation of a unified information system, which concentrated in itself capacious and reliable information about all registered and unaccounted for real estate on the territory of the Russian Federation, was a justified action on the part of the state. Such a database is mandatory for the optimal functioning of various spheres: market, fiscal, urban planning, judicial, etc. To date, the EGRN acts as the main and primary federal state information resource in the field of real estate. This makes it necessary to constantly update and improve its management mechanism. The purpose of this work is to determine measures to optimize the system of entering information into the Unified State Register and to improve tools to improve the quality of registration data.

**Keywords:** information from the Unified State Register of Real Estate, complex cadastral works, land plot, real estate objects, registry error, technical error, map-plan of the territory, software, information sources, Rosreestr, unified information and communication space, cadastral engineer, surveying, determination of land boundaries, cadastral accounting accounting, registration of real estate objects.

**For citation:** Tikhonova K.V., Lapshina K.A., Booth I.A. Modernization of the Accounting and Registration System based on Improved Approaches to Entering Information into the Unified State Register. *Economy and ecology of territorial formations*. 2023;7(1):67–73. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-67-73>

**Введение.** Объекты недвижимого имущества являются структурной составляющей социально-экономического потенциала Российской Федерации и основой стратегии развития государства. Для осуществления любых действий с объектами недвижимости необходимо иметь расширенный перечень их характеристик, то есть полную, точную и актуальную информацию о их состоянии, правообладателях, обременениях и другие сведения [1].

На территории Российской Федерации долгое время разрабатывали систему, которая объединила бы две информационные системы (ГКН и ЕГРП) в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), цель которого — повышение актуальности и точности содержащихся в нем сведений. Однако при переходе к ЕГРН некорректность процедур верификации и гармонизации сведений предопределила множество ошибочных сведений, которые исправляются по сей день. Следовательно, в настоящее время существует объективная необходимость модернизации всей системы учетно-регистрационных действий, направленных на разработку и применение методик корректировки и устранения информационных дефектов ЕГРН, а также на оптимизацию подготовки кадастровой документации и способов подачи документов на государственный кадастровый учет и регистрацию права, что в конечном итоге позволит значительно ускорить процесс их актуализации [2].

**Упрощение процедуры внесения сведений и ведения Единого государственного реестра недвижимости.** Информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимого имущества, является основным источником, на основании которой формируются статистические данные о состоянии и использовании земельных ресурсов и недвижимого имущества. Так как в законодательные акты, регулирующие учетно-регистрационную систему и кадастровую деятельность, постоянно вносятся изменения и дополнения, намечается тенденция упрощения процедур по государственному кадастровому учету и регистрации прав, а также создание более расширенного информационного ресурса, аккумулирующего сведения смежных ведомств, вовлеченных в процесс управления объектами недвижимости [3]. На сегодняшний день основной задачей реестра недвижимости является повышение качества предоставляемых государственных услуг, в том числе обеспечение надежной информацией всех заинтересованных участников земельно-имущественных отношений.

Так, например, ранее для ведения государственного учета необходимо было предоставлять сведения на бумажном носителе, который служил основанием для внесения новых сведений или для изменения данных, уже содержащиеся в базе. В настоящее время технические возможности позволяют полностью отказаться от печатных документов, а взаимодействие всех участников реализуется исключительно в формате электронных сервисов. Следовательно, упростилась система хранения, поиска и предоставления запрашиваемой информации.

Кадастровая документация, которая необходима для пополнения сведений ЕГРН, также готовится в электронном виде, что позволяет в короткий срок за счет разнообразных программных продуктов проверять ее на наличие ошибок: можно сразу выявить пересечения с другими объектами недвижимости, ошибки в месторасположении или необоснованное увеличение протяженности объекта и др.

Для удобства коммуникации кадастровых инженеров и Росреестра был создан «Личный кабинет кадастрового инженера», с помощью которого можно подать необходимые документы на государственный кадастровый учет на основании п. 1 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 ФЗ-221 «О кадастровой деятельности», что значительно экономит время. Для того чтобы граждане Российской Федерации могли иметь доступ к сведениям, содержащимся в ЕГРН, были разработаны информационно-коммуникативные сервисы, которые позволяют запрашивать необходимую информацию, что значительно сокращает количество личных обращений и повышает эффективность работы Росреестра. Сроки постановки на государственный кадастровый учет, изменения характеристик объекта недвижимости или аннулирования данных, а также регистрации прав представлены в таблице 1 [4].

Таблица 1

Сроки осуществления государственного кадастрового учета  
и государственной регистрации прав [4]

Срок исполнения услуги	Вид действия
7 рабочих дней	Государственная регистрация прав
9 рабочих дней	Государственная регистрация прав при подаче документов через многофункциональный центр
5 рабочих дней	Государственный кадастровый учет
7 рабочих дней	Государственный кадастровый учет при подаче документов через многофункциональный центр
10 рабочих дней	Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав
12 рабочих дней	Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при подаче документов через многофункциональный центр
5 рабочих дней	Государственный кадастровый учет на основании вступившего в законную силу судебного акта
3 рабочих дня	Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности или другого правоустанавливающего документа; в случае, если такой документ был подан в электронной форме, то в течение одного дня

7 рабочих дней	Государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности или другие правоустанавливающие документы; если они поданы через многофункциональный центр, то пять рабочих дней
5 рабочих дней	Государственная регистрация ипотеки жилого помещения
7 рабочих дней	Государственная регистрация ипотеки жилого помещения при подаче через многофункциональный центр

Необходимо отметить, что за последний год было введено множество изменений как в нормативно-правовые акты, регулирующие учетно-регистрационную систему, так и в работу информационных ресурсов. С целью обезопасить собственников недвижимого имущества были исключены некоторые данные из общего доступа и ограничен круг лиц, которые могут их получить. Заказать необходимую информацию можно посредством «Личного кабинета» на сайте Росреестра путем подтверждения личности через портал «Госуслуги».

Однако бумажные носители используются до сих пор в качестве доказательной базы информации об объектах недвижимого имущества. Как известно, при гармонизации данных ГКН и ЕГРП было допущено множество ошибок, исправление которых является обязанностью правообладателей объектов недвижимости.

**Комплексные кадастровые работы как инструмент повышения качества данных ЕГРН.** Одним из направлений улучшения функционирования системы управления объектами недвижимости являются комплексные кадастровые работы (ККР). Они представляют собой совокупность различных действий, которые позволяют в достаточно короткие сроки и при минимальных ресурсозатратах наполнить ЕГРН актуальной и достоверной информацией о земельных участках и объектах капитального строительства в границах одного или нескольких кварталов.

Основанием для выполнения комплексных кадастровых работ являются государственный или муниципальный контракт (в случае финансирования за счет бюджетных средств), договоры подряда. Результатом ККР является карта-план территории, на основе которой проводится государственный кадастровый учет. Требования к ее подготовке утверждены приказом Росреестра № П/0337 от 04.08.2021 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке». Порядок выполнения таких работ установлен согласно статье 24.1 Закона № 218-ФЗ (рис. 1).

Заказчиком таких работ могут быть органы местного самоуправления и органы власти субъектов РФ. Законодательно предусмотрено семь видов кадастровых работ в отношении земельных участков, имеющих свою специфику, и требования к исходным объектам, однако комплексные кадастровые работы могут производиться только в следующих случаях:

1. Уточнение описания местоположения границ и (или) площади земельного участка.
2. Исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ.
3. Образование земельных участков из государственной или муниципальной собственности.

После анализа документов, проведения геодезических изысканий с целью замера объектов недвижимости, оповещения собственников и согласования с ними местоположения и площади объектов, составления графической части на основании имеющихся данных подготавливается карта-план территории. Далее готовый документ направляются заказчику работ. Следует помнить, что комплексные кадастровые работы определенной территории проводятся единожды и повторному межеванию не подлежат.

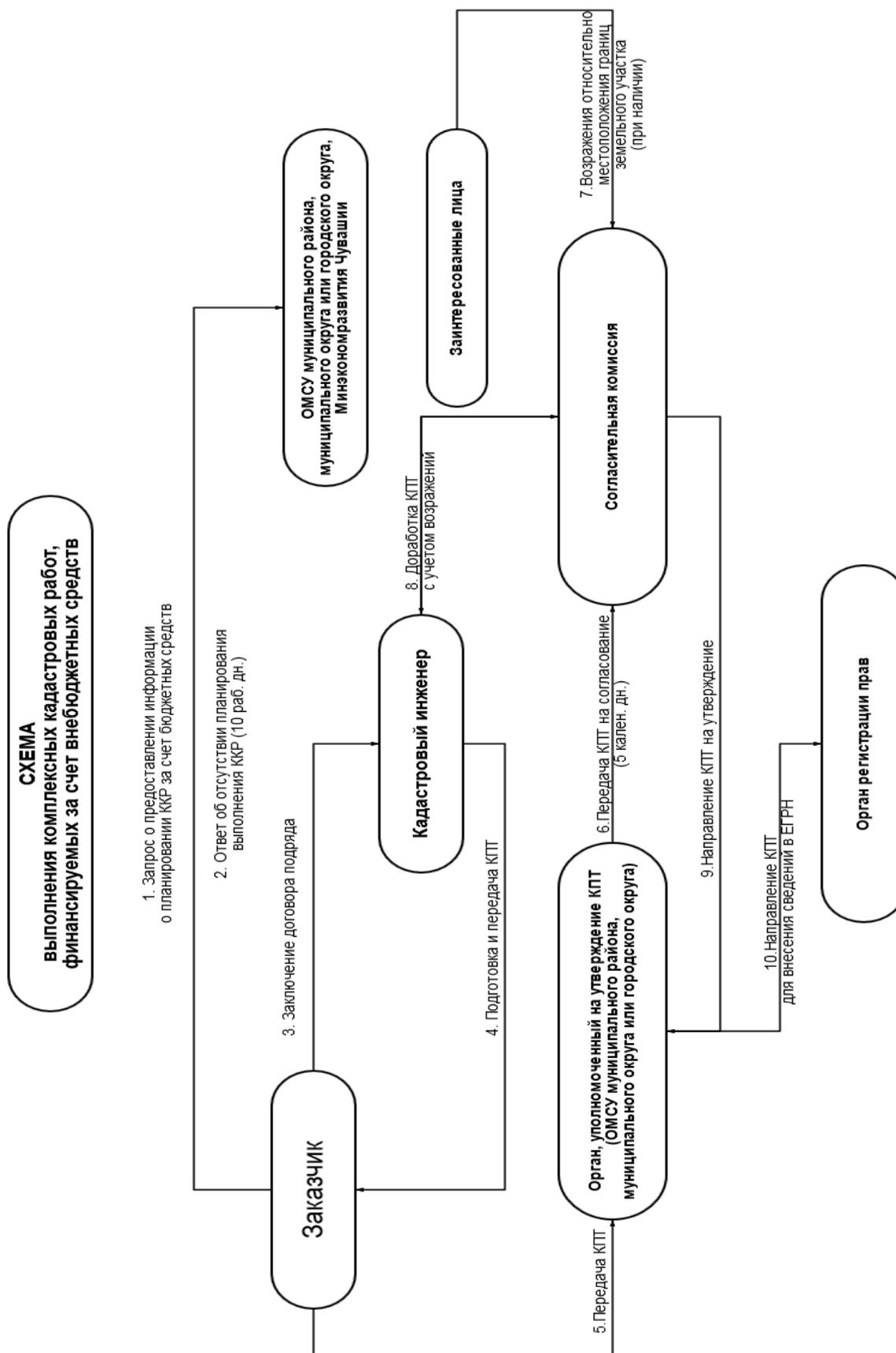


Рис. 1. Порядок проведения комплексных кадастровых работ

**Заключение (выводы).** Единый государственный реестр недвижимости постоянно пополняется новыми сведениями, для оптимизации процедуры кадастрового учета разрабатываются различные программные и информационные продукты. Их цель — сокращение сроков

проведения и повышение качества работы. Внедряются новые виды кадастровых работ, позволяющие увеличить количество одномоментно внесенной информации о большем количестве объектов недвижимости с различными параметрическими и иными характеристиками в пределах выделенной территории за малый промежуток времени. Анализ правоприменительной практики в сфере учетно-регистрационных действий показал эффективность внедрения в этот процесс комплексных кадастровых работ. Перспективное направление модернизации законодательства, регулирующего методику их применения, должно быть нацелено на возможность привлечения частных инвестиций. Это позволит, в частности, повысить заинтересованность правообладателей земельных участков бывших садовых товариществ, земельных участков, занятых гаражами, в проведении учетно-регистрационных действий в отношении их объектов недвижимости.

Стоит обратить внимание на то, что государством на протяжении последних лет предпринимаются усилия по развитию земельно-имущественных отношений. На региональных уровнях разрабатываются специальные программы, направленные на проведение кадастровых работ по формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с целью предоставления их физическим и юридическим лицам, на осуществление мероприятий по государственной кадастровой оценке недвижимого имущества, на пополнение регионального фонда пространственных данных. Решение некоторых из поставленных задач также возможно путем реализации комплексных кадастровых работ.

#### Библиографический список

1. Tikhonova K.V., Kalinichenko E.O., Kalinichenko A.O. et al. Basic criteria for the formation of use-restricted zones in general system of territorial planning. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. «*Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 – Papers*» 2021. 042070.

2. Журий В.В. *Анализ ошибок, допускаемых при подготовке кадастровой документации*. В: Материалы национальной научно-практической конференции «Актуальные проблемы науки и техники». Ростов-на-Дону; 2020. С. 1909–1911.

3. Калининченко Е.О., Тихонова К.В., Калининченко А.О. *Единый недвижимый комплекс. Разработка кадастровой документации и внесение сведений в ЕГРН*. В: Материалы Международной научно-практической конференции «Строительство и архитектура-2021». Ростов-на-Дону; 2021. С. 266–268.

4. *О государственной регистрации недвижимости*. Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 16.04.2023).

#### Об авторах:

**Тихонова Ксения Владимировна**, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, доцент, [ktihonova@donstu.ru](mailto:ktihonova@donstu.ru)

**Лапшина Ксения Александровна**, студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru](mailto:Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru).

**Бут Игорь Александрович**, магистрант факультета «Информатика и вычислительная техника» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [Igor250999.but@yandex.ru](mailto:Igor250999.but@yandex.ru)

*Authors:*

**Tikhonova K. V.**, Associate professor, the Department of "Economics of nature management and cadaster", Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), candidate of economic Sciences, associate professor, [ktikhonova@donstu.ru](mailto:ktikhonova@donstu.ru)

**Lapshina K. A.**, Student of the Department «Environmental Economics and cadastre» Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), [Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru](mailto:Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru).

**But Igor**, Student of the Department «Computer Science and Computing» Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), [Igor250999.but@yandex.ru](mailto:Igor250999.but@yandex.ru)