



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

УДК 332.363

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-4-88-96>

Оптимизация системы управления объектами недвижимости на основе формирования и корректировки данных информационного ресурса ЕГРН

Тихонова К. В., Жиленко В. Н., Чикатуев М. А.

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

Optimization of the management system of real estate objects on the basis of formation and correction of the information resource data of the USRE

Tikhonova K. V., Zhilenko V. N., Chikatueva M. A.

Don state technical University, Rostov-on-don, Russian Federation

На сегодняшний момент в сфере земельно-имущественных отношений накопился ряд проблем в части регулирования отдельных сегментов рынка недвижимости, решение которых невозможно без формирования достоверной информации об объектах недвижимости, фиксируемых в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Данное обстоятельство обуславливает потребность в организации и предоставлении услуг по проведению кадастровых работ, которые позволят оптимизировать работу учетно-регистрационной системы и решить ряд социально значимых задач в системе управления объектами недвижимости.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, Единый государственный реестр недвижимости, информационное взаимодействие, кадастровая документация, кадастровый учет, государственная регистрация права, комплексные кадастровые работы.

Образец для цитирования: Тихонова, К. В. Оптимизация системы управления объектами недвижимости на основе формирования и корректировки данных информационного ресурса ЕГРН / К. В. Тихонова, В. Н. Жиленко, М. А. Чикатуев // Экономика и экология территориальных образований. — 2019. — Т. 3, № 4. — С. 88–96. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-4-88-96>

At the moment, in the sphere of land and property relations, a number of problems have accumulated in terms of certain segments regulations of the real estate market, the solution of which is impossible without the formation of reliable information about real estate objects recorded in the Unified state register of real estate (USRE). This circumstance causes the need for the organization and provision of services for cadastral works, which will optimize the work of the accounting and registration system and solve a number of socially important tasks in the management system of real estate.

Keywords: land management, Unified state register of real estate, information interaction, cadastral documentation, cadastral registration, state registration of law, complex cadastral works.

For citation: Tikhonova K.V., Zhilenko V.N., Chikatueva M.A. Optimization of the management system of real estate objects on the basis of formation and correction of the information resource data of the USRE. Economy and ecology of territorial formations, 2019, vol. 3, no 4, pp. 88-96. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-4-88-96>

Введение. В Едином государственном реестре недвижимости часто недостаточно сведений о границах объектов недвижимости, являющихся объектами гражданского оборота или иных процедур, осуществляемых уполномоченными органами, например, в сфере регулирования земельно-имущественных отношений, в рамках осуществления контрольно-надзорных мероприятий за соблюдением норм земельного законодательства. Данную проблему призваны решить комплексные кадастровые работы. Цель авторов данной статьи — проанализировать меры, которые помогут улучшить систему управления объектами недвижимости на основе формирования и корректировки данных информационного ресурса ЕГРН.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости являются главным источником информации, с помощью которой осуществляется управление земельными ресурсами, жилищным фондом и прочим недвижимым имуществом. Постоянно меняющееся законодательство свидетельствует о том, что выполняется процесс оптимизации процедур как государственного кадастрового учета и регистрации, так и ведения информационной базы в целом. Главная цель создания единого реестра — повышение качества государственных услуг, включая обеспечение стабильной информационно-аналитической поддержки работы органов местного самоуправления и органов государственной власти. В рамках достижения цели были поставлены такие задачи, как профессиональная подготовка кадров и повышение их квалификации, расширение форм и способов предоставления услуг за счет внедрения современных способов обращения с информацией [1].

Около двух–трех десятилетий осуществляется разработка и внедрение на территории государства комплексной системы управления земельно-имущественными отношениями. В настоящее время информационная база, указанная на рис. 1, объединена, постоянно изменяется, пополняется.

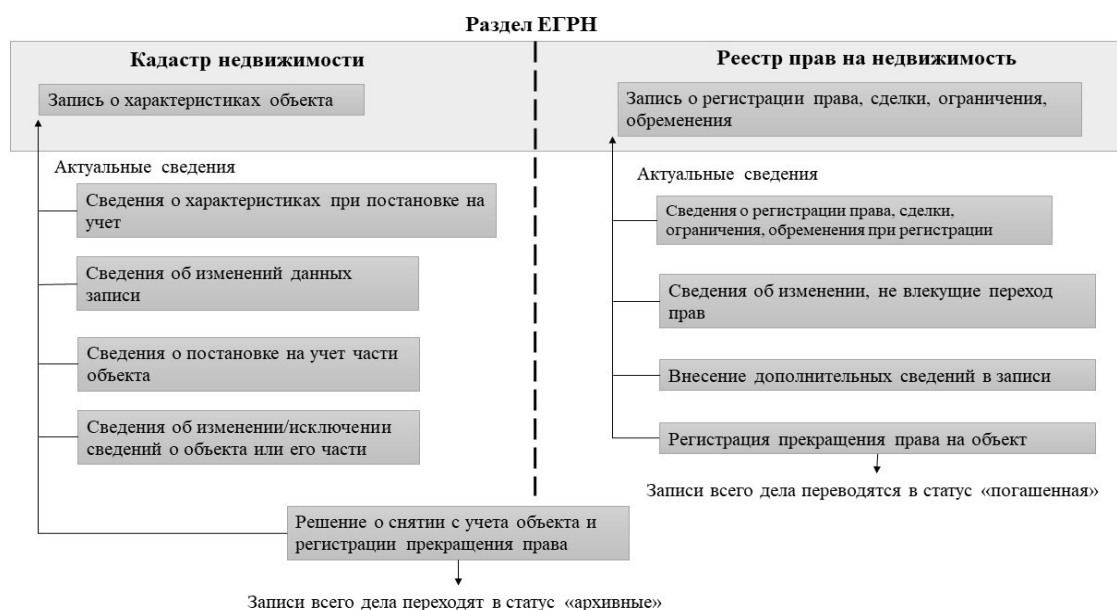


Рис. 1. Структура данных подсистемы кадастрового учета и регистрации

Наблюдается совершенствование методических и теоретических положений воздействия на объекты и возникающие на них права. Пробовались различные модели и способы функционирования учетно-регистрационных органов. В итоге в ходе формирования в государстве механизма, сочетающего в себе экономическую независимость владельцев и пользователей недвижимости с государственным контролем, была сформирована ФГИС ЕГРН.

Как упоминалось, целью создания системы являлось повышение качества выполнения технологических процессов и эффективности принимаемых решений. Упростилось проведение инвестиционной политики в интересах удовлетворения потребностей страны и ее граждан. Создание единого реестра привело к полной централизации системы, что потребовало масштабного преобразования информационно-технологической структуры.

Научно-технический прогресс и тенденция отказа от бумажных носителей подтолкнули к переводу информационной базы в электронный вид настолько, насколько возможно. Удобство данного способа заключается в том, что упрощается процесс хранения сведений, поиска данных в пределах всей системы, предоставления информации через сеть по запросам и т. д. Документы, содержащие необходимые для занесения в реестр сведения, уже изначально подготавливаются специалистами, например, кадастровыми инженерами, в электронном виде. С переводом в электронный вид также оптимизируются процессы проверки предоставляемых данных: при внесении сведений о зданиях, сооружениях, ОНС по предоставляемым координатам можно сверить, находятся ли они в пределах земельного участка, в границах которого расположены согласно документации [2].

С помощью выгрузки открытых данных в сеть Интернет создается единое информационное пространство, доступное рядовым пользователям. Это решает проблемы множества обращений в территориальные органы, так как граждане могут найти необходимые им данные в сети. Если же выгруженной информации недостаточно, то требуемые сведения можно запросить через портал Росреестра. Таким образом заинтересованные лица могут сэкономить свое время и время работников Росреестра или МФЦ [3].

Работа с такой большой базой данных может быть выполнена посредством:

- улучшения организации административно-управленческих процессов с помощью объединения смежных государственных функций, установления в регламентах одинаковой административно-процессуальной модели оказания услуг, унификации административных процедур и прочего;
- рационального использования существующей материальной базы, включающей не только материальные, но и трудовые ресурсы;
- повышения качества работы внутреннего мониторинга предоставляемых услуг;
- поддержки бесперебойной работы информационно-технологической структуры интерактивного обслуживания населения и организаций;
- обновления в срок системы электронного документооборота, внедрения новых разработок в сфере информационных технологий, автоматизированных систем электронного управления очередью;
- анализа расположения пунктов приема граждан, обеспечения удобного доступа к ним, принимая во внимание интенсивность обращений в различных районах населенного пункта, количество работающих окон;
- обеспечения на высоком уровне информированности населения о порядке предоставления услуг и механизме кадастрового учета, регистрации, ответственных органах, адресах предоставления услуг, наличии электронных порталов;
- внедрения (возможно, сначала даже создания) способов притока внебюджетных финансовых средств для развития единого реестра, доход может быть достигнут путем получения платы за предоставление отдельных видов услуг Росреестра;
- доработки нормативной правовой базы, обеспечивающей законодательное закрепление учетно-регистрационных механизмов.

Конечно, в целях оптимизации уже проведено снижение численности сопровождаемых информационных систем, которые исключены из эксплуатации. Для совершенствования процессов получения и передачи сведений информационное взаимодействие осуществляется посредством использования единой системы межведомственного электронного взаимодействия, к ней подключены региональные системы подобного типа. Это дает возможность получать необходимые данные в автоматизированном режиме, но не стоит пренебрегать последующим мониторингом новейших разработок в сфере электронного документооборота.

Для более точной проверки вызывающих подозрение сведений, которые разнятся, стоит проверять на основе сведений архивов технических паспортов, оценочной и иной хранящейся в органах и организациях по государственному техническому учету и технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации.

Обширная информационная база позволяет выявить проблемы нехватки данных. Несмотря на совершенствование механизмов сбора информации, установку требований к данным и прочего остаются недочеты прошлых этапов, когда внесение сведений не было стандартизировано. По данным Росреестра на 1 января 2018 года, в ЕГРН координаты границ известны только у 53% участков. С начала года количество объектов с установленными границами увеличилось на 2%, но этого все еще недостаточно.

Внесение сведений в ЕГРН — добровольная процедура, однако она имеет множество положительных сторон как для государства, так и для правообладателей. Запись в реестре защищает права собственников, минимизирует возникновение земельных споров, позволяет начислять налог на имущество. Отсутствие данных о координатах границ плохо сказывается на экономике всего региона, так как снижается его инвестиционная привлекательность. В этом случае падает эффективность управления земельными ресурсами [4].

Одним из способов повышения точности и достоверности сведений являются комплексные кадастровые работы.

Комплексные кадастровые работы выполняются при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры либо проекта межевания земельного участка или земельных участков.

При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель действует согласно порядку, установленному в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Данный порядок показан на рис. 2 [5].



Рис. 2. Порядок проведения комплексных кадастровых работ исполнителем

В результате проведения комплексных кадастровых работ формируется карта-план территории, на основании которого осуществляется кадастровый учет земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории, и имущественных комплексов, права на которые были оформлены ранее.

В рамках соглашений субъектами Российской Федерации планируется провести работы по уточнению местоположения границ земельных участков, установлению или уточнению местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также исправить массовые реестровые ошибки.

Это необходимо для защиты прав собственности, формирования налоговой базы, совершенствования земельно-имущественных отношений и повышения инвестиционной привлекательности регионов.

В роли заказчиков выступают органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов РФ, как показано на рис. 3.

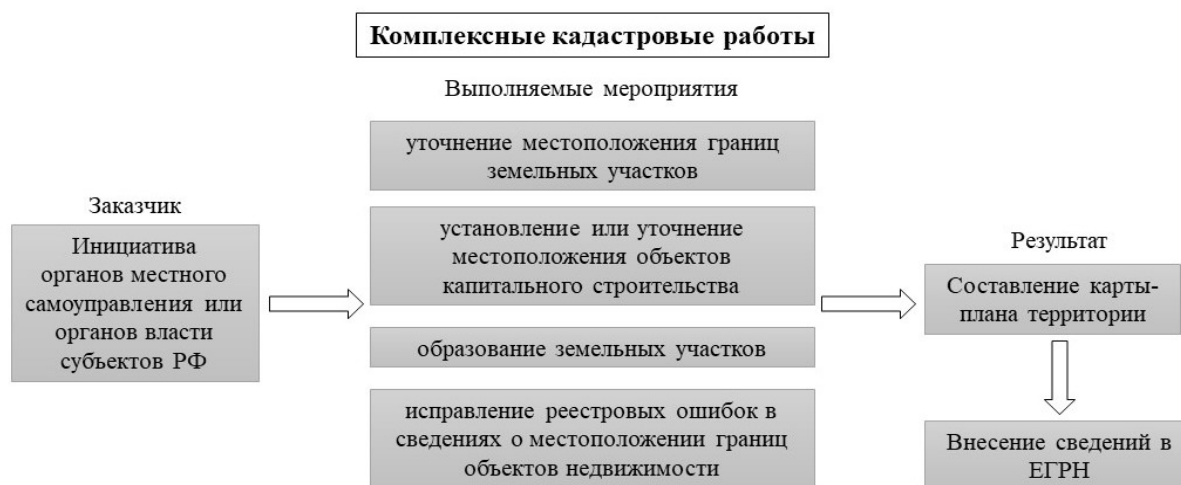


Рис. 3. Упрощенная схема проведения комплексных кадастровых работ

Комплексными кадастровые работы называются в том случае, если проводятся одновременно на территории квартала или кварталов и касаются всех расположенных в их пределах объектов.

Кадастровые работы в результате помогают уточнить местоположение границ земельных участков или обеспечить образование новых участков, на которых могут быть расположены объекты незавершенного строительства, здания, сооружения, в том числе объекты общего пользования.

Во многом комплексные кадастровые работы помогают исправить реестровые ошибки в данных о местоположении границ недвижимых объектов. Проводят их в пределах квартала или кварталов единовременно, повторное проведение не допускается. В рамках работ осуществляется согласование местоположения границ земельных участков на заседаниях согласительной комиссии [5].

В целом выполнение комплексных кадастровых работ целесообразно рассматривать с двух точек зрения, с точки зрения общественных интересов и с точки зрения частных интересов (рис. 4) [6].



Рис. 4. Основные задачи, решаемые путем проведения комплексных кадастровых работ

Результатом выполнения таких мероприятий является карта-план территории, в котором содержатся все нужные для внесения в ЕГРН данные об особых объектах, перечисленных ранее. В ФЗ от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» указаны требования, предъявляемые к данному документу.

Проведение комплексных кадастровых работ в ряде регионов РФ предусмотрено Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)». Осуществление мероприятий планируется за счет выделения из федерального бюджета субсидий начиная с 2017 года.

В 2017 году комплексные работы были проведены в трех пилотных регионах. Росреестр подписал соглашения еще с 13 административными единицами на проведение работ в рамках целевой программы. Комплексные кадастровые работы доказали свою эффективность в пилотных регионах, где были выявлены реестровые ошибки, случаи самовольного занятия земель, уточнены площади объектов. В пределах каждого региона РФ в целях обеспечения надежности и своевременности выполнения программы установлены показатели результативности, которые зависят от текущего состояния содержащейся в реестре информации, от выделенного объема средств [7].

Как уже отмечалось, в качестве заказчиков выступят муниципальные органы власти, они будут осуществлять контроль за исполнением и приемку. В компетенцию Росреестра входит проведение оценки результативности мероприятий [8].

Мощным инструментом в устранении информационных прорех могут стать комплексные кадастровые работы. Они помогают уточнять местоположение границ земельных участков или обеспечить образование новых участков, на которых могут быть расположены объекты незавершенного строительства, здания, сооружения.

Несмотря на тенденцию минимального вовлечения граждан предполагается, что существуют ситуации, в которых необходимые данные может иметь только правообладатель. В таких случаях предлагается создать дополнительную подсистему, с помощью которой пользователи портала Росреестра смогут удаленно предоставить документы, содержащие сведения об объекте недвижимости. В этом случае сведения должны будут проверяться на подлинность.

Заключение. Таким образом, проведение комплексных кадастровых работ позволит существенно повысить качество данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, за счет внесения в него сведений о границах земельных участков, кадастровый учет которых осуществлен.

Для повышения эффективности информационного ресурса ЕГРН также предлагается внедрять технологии блокчейн, благодаря которым упростится внутреннее взаимодействие между регистрирующей организацией и другими межведомственными организациями, а также за ненадобностью исчезнут посредники.

Библиографический список

1. Симонова, А. А. Проблема неполноты сведений информационного банка данных Единого государственного кадастра недвижимости / А. А. Симонова, К. В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 3. — С. 123–128.
2. Тихонова, К. В. Анализ проблем информационной наполненности учетно-регистрационной системы и ее роль в различных аппаратах управления / К. В. Тихонова, С. С. Кочетов, Е. В. Кочетова // Экономика и экология территориальных образований. — 2018. — Т. 2, № 4. — С. 34–44.
3. Тихонова, К. В. Проблемы ведения государственного земельного контроля в системе информационного обеспечения Единого реестра недвижимости / К. В. Тихонова, А. А. Елисеева, А. А. Симонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 4. — С. 113–122.
4. Чешев, А. С. Оптимизация процесса внесения сведений в ЕГРН на основе результатов комплексных кадастровых работ / А. С. Чешев, К. В. Тихонова, В. Я. Ксенз // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института) Серия: социально-экономические науки. — 2018. — № 2. — С. 92–97.
5. Жеребятъев, Р. А. Комплексные кадастровые работы как инструмент формирования информационной базы ЕГРН / Р. А. Жеребятъев, К. В. Тихонова // Актуальные проблемы науки и техники: материалы национальной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2018. — С. 402–404.
6. Судиловский, Е. В. Оптимизация процесса формирования достоверных сведений ЕГРН. Проблемы отсутствия сведений об объектах недвижимости и их дублирования / Е. В. Судиловский, М. А. Чикатуев, К. В. Тихонова // Актуальные проблемы науки и техники: материалы национальной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2018. — С. 408–410.
7. Совершенствование инструментально-территориальных условий в системе новых земельно-имущественных отношений / К. В. Тихонова [и др.] // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 4. — С. 38–44.
8. Комплексные кадастровые работы как основа аутентификации сведений, содержащихся в информационных ресурсах ЕГРН, и оптимизации всей учетно-регистрационной системы / К. В. Тихонова [и др.] // Экономика и экология территориальных образований. — 2018. — Т. 2, № 2(5). — С. 89–98.

References

1. Simonova, A.A. Problema nepolnoti svedenii informatsionnogo banka dannikh Edinogo gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti. [The problem of information data Bank incompleteness of the Unified state cadaster of real estate.] *Economy and ecology of territorial formations*, 2017, № 3, 123-128 pp. (in Russian).
2. Tikhonova, K.V. Analiz problem informatsionnoi napolnennosti uchetho-registratsionnoi sistemi i ee rol' v razlichnikh apparatakh upravleniya. [Analysis of information content problems of the accounting and registration system and its role in various management devices.] *Economy and ecology of territorial formations*, 2018, № 4, 34-44 pp. (in Russian).
3. Tikhonova, K.V. Problemi vedeniya gosudarstvennogo zemelnogo kontrolya v sisteme informatsionnogo obespecheniya Edinogo reestra nedvizhimosti. [Problems of state land control in the system of information support of the Unified register of real estate.] *Economy and ecology of territorial formations*, 2017, № 4, 113-122 pp. (in Russian).
4. Cheshev, A.S. Optimizatsiya protsessa vnoseniya svedenii v EGRN na osnove rezultatov kompleksnikh kadaastrovikh работ. [Optimization of the process of entering information into the USRE on the basis of the results of complex cadastral works.] *Bulletin of the South Russian state technical University (Novocherkassk Polytechnic Institute) Series: social and economic Sciences*, 2018, № 2, 92-97 pp. (in Russian).
5. Zheryatyev, R.A. Kompleksnie kadaastrovie raboti kak instrument formirovaniya informatsionnoi bazi USRE. [Complex cadastral work as a tool of formation of information base of USRE.]
6. Sudilovskiy, E.V. Optimizatsiya protsessa formirovaniya dostovernikh svedenii USRE. [Optimization of the process of formation of reliable information of the USRE.] *Problems of information shortage about real estate objects and their duplication Actual problems of science and technology: materials of the national scientific and practical conference, Rostov-on-Don, 2018*, 408-410 pp. (in Russian).
7. Tikhonova, K.V. Sovershenstvovanie instrumentarno-territorialnikh uslovii v sisteme novikh zemelno-imuschestvennikh otnoshenii. [Improvement of instrumental and territorial conditions in the system of new land and property relations.] *Economy and ecology of territorial formations*, 2017, № 4, 38-44 pp. (in Russian).
8. Tikhonova, K.V. Kompleksnie kadaastrovie raboti kak osnova autentifikatsii svedenii, soderzhaschikh v informatsionnikh resursakh EGRN. [Complex cadastral work as a basis for authentication of information contained in the information resources of the USRE, and optimization of the entire accounting and registration system. *Economy and ecology of territorial formations*, 2018, V. 2, № 2(5), 89-98 pp. (in Russian).

Поступила в редакцию 21.09.2019
Сдана в редакцию 21.09.2019
Запланирована в номер 25.10.2019

Received 21.09.2019
Submitted 21.09.2019
Scheduled in the issue 25.10.2019

Об авторах:

Тихонова Ксения Владимировна,
доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, доцент
kfkadastra@yandex.ru

Жиленко Виктория Николаевна,
магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1),

Чикатуев Марат Альбертович,
магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (РФ, 344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1),

Authors:

Tikhonova, Kseniya V.,
associate professor, the department of «Economics of Nature Management and Cadaster», Don State Technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, RF), PhD, Associate Professor
kfkadastra@yandex.ru

Zhilenko Viktoriya Nikolaevna,
master student, the Department of "Economics of nature management and cadastre" Don state technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, RF)

Chikatuev, Marat Al'bertovich,
master student of the Department "Economics of nature management and cadastre" of Don state technical University (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344000, RF)