

НЕКОТОРЫЕ НОВАЦИИ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Е.Н. Кадырова

Донской государственный технический университет

Современное состояние экономики требует проведения работ по налаживанию тщательного учета и регистрации прав на все объекты недвижимости, в том числе и на земельные участки. Имеющиеся методы и подходы требуют определенных усовершенствований как в правовом, так и организационном отношениях.

Исходя из этого в предлагаемой статье автором рассмотрены отдельные вопросы инновационных подходов в организации производства земельно-кадастровых работ, а также в системе государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.

Ключевые слова: государственный кадастр недвижимости, объект недвижимого имущества, государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, кадастровый номер, государственный регистратор, реестр, номер государственной регистрации, кадастровое деление.

The current state of economy demands work on adjustment of the careful account and registration of the rights for all real estate objects including on the land plots. The available methods and approaches demand certain improvements as in the legal, and organizational relations.

Proceeding from it in the author offered article single questions of innovative approaches in the organization of production of land and cadastral works, and also in system of the state registration of the rights and the state cadastral registration are considered.

Key words: State Immovable Property Cadastre; object of real estate; state registration of the rights; state cadastral registration; cadastral number; state registrar; register; number of the state registration; cadastral division.

С 1 января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2], который является новой вехой в развитии институтов государственной регистрации права и государственного кадастрового учета.

Планомерные изменения в области общественных отношений, связанных с процессами учета и регистрации объектов недвижимого имущества, основываются на концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2009 № 534 [3], концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.06.2013 № 1101-р [4].

В новейшей истории развития данных институтов на смену государственному земельному кадастру (далее – ГЗК) пришел государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), объединивший Единый государственный реестр земель (далее – ЕГРЗ) и Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее – ЕГРОКС). На смену системам ГКН и государственной регистрации прав приходит единая система

государственной регистрации прав, объединяющая ГKN и Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП) в Единый государственный реестр объектов недвижимости (далее – ЕГРН), состоящий из реестра объектов недвижимости; реестра прав на недвижимость; реестра границ; реестровых дел, кадастровых карт; книг учета документов.

Часть 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дает следующее определение: «Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений».

Здесь мы можем заметить акцент на факт достоверности сведений, в отличие от необходимости факта документированности в ГНК. Это связано с положениями статьи 8.1 ГК РФ [1], согласно которым государственная регистрация прав на имущество должна осуществляться на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. К сожалению, приходится констатировать, что реализация принципа достоверности в российском законодательстве пока не находится на должном уровне. Дальнейшее развитие института государственной регистрации должно идти по пути обеспечения его реализации.

Для эффективного действия Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требуется внести изменения в значительный массив существующего законодательства, разработать большое количество подзаконных актов. На сегодняшний день принято три постановления Правительства РФ, изданы и зарегистрированы в Минюсте России 18 приказов Минэкономразвития и один приказ Росреестра. Рассмотрим некоторые их положения.

Частью 4 статьи 64 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вводится институт Реестра государственных регистраторов прав, отражающий не только общие сведения о статусе, дате аттестации, дате наделения полномочиями и др., но и сведения о количестве принятых государственным регистратором прав решений о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав; количестве вступивших в законную силу судебных актов, принятых по решениям государственного регистратора прав о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав; количестве решений о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, признанных судом незаконными, с указанием реквизитов соответствующих судебных актов (наименование суда, дата и номер судебного акта). Порядок ведения и состав данного реестра утвержден приказом Минэкономразвития России от 19.11.2015 № 860 «Об утверждении порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав» [5].

В соответствии с ч. 5 ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» утверждены порядок кадастрового деления территории РФ и порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ (приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877) [6].

В соответствии с данным порядком в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации, устанавливая или изменяя кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее также – единицы кадастрового деления). Значит ли это, что будет изменяться существующее кадастровое деление? По мнению автора, сценарий полного

изменения единиц кадастрового деления маловероятен, однако возможны частные случаи такого изменения.

Новеллой является положение о том, что максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления не ограничивается. В ГЗК существовала следующая структура кадастрового номера земельного участка (на примере кадастрового района «г. Ростов-на-Дону»):

61:44:01 22 10:0001, где

61 – двузначный номер кадастрового округа;

44 – двузначный номер кадастрового округа;

01 22 10 – шестизначный номер кадастрового квартала;

0001 – четырехзначный номер земельного участка.

В ГКН структура кадастрового номера немного изменилась – в номер кадастрового квартала добавился один знак, а количество знаков в порядковом номере земельного участка в квартале стало неограниченным. Номер рассматриваемого в качестве примера выше земельного участка приобрел следующий вид:

61:44:0012210:1.

В тексте рассматриваемого нами порядка кадастрового деления территории РФ и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, несмотря на указанное выше отсутствие ограничений на максимальное количество знаков в учетных и порядковых номерах единиц кадастрового деления, приводятся примеры со следующей структурой кадастрового номера квартала: 19:11:111213, то есть шесть знаков. Означает ли это удаление реально неиспользуемого «прибавленного» в ГКН нуля в номере кадастрового квартала и возврат к шестизначному номеру кадастрового квартала до момента появления в кадастровом районе необходимости в семизначном номере? Ответ скрывается в техническом задании на разработку нового программного продукта «Федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН» (ФГИС ЕГРН), идущего на смену АИС ГКН.

Рассмотрим и структуру номера государственной регистрации. Номер имеет следующий вид:

50:20:123456:21-77/003/2015-1, где:

50:20:123456:21 – кадастровый номер объекта недвижимости;

77/003/2015 – девятизначный номер, сформированный на основании двухзначного номера субъекта Российской Федерации, трехзначного номера подразделения территориального органа, в котором принято решение о государственной регистрации прав, ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделки и года принятия такого решения;

1 – порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:123456:21.

Максимальное количество знаков реестрового номера границ также не ограничивается. Внесенные в ЕГРН сведения группируются по 16 группам записей. Каждой группе записей присваивается уникальный номер - номер группы записей. Приведем примеры структуры реестровых номеров по вышеуказанным группам в том же порядке:

1) 1.2

2) 19.24-2.2

3-16) 19:01-3.1.

Таким образом мы видим, что отличия в структуре реестровых номеров границ есть лишь в группах записей о прохождении государственной границы Российской Федерации и о границах между субъектами Российской Федерации.

Рассматриваемые происходящие в системах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимости изменения прежде всего направлены на упрощение регистрационных процедур посредством объединения двух

реестров и постепенный переход на ведение реестра в электронной форме. В данной статье нами были рассмотрены лишь некоторые моменты предстоящих изменений, затрагивающих всех субъектов гражданских правоотношений в сфере недвижимого имущества.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
 2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
 3. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.06.2013 № 1101-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)».
 4. Приказ Минэкономразвития РФ от 18.12.2009 №534 «Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости».
 5. Приказ Минэкономразвития России от 19.11.2015 № 860 «Об утверждении порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав».
 6. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории РФ и порядке присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».
-

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
