

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАЗВИВАЮЩИХСЯ ПРАВОВЫХ
ОТНОШЕНИЯХ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001514
Пахиль Елены Валерьевны

Научный руководитель
д.б.н., профессор
Смирнова Л.Г.

Рецензент
начальник отдела инфраструктуры
пространственных данных
филиала ФГБУ «Федеральная
кадастровая палата Росреестра» по
Белгородской области
Калиниченко М.Н.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ	9
1.1. Предоставление государственных услуг по кадастровому учету и регистрации прав на недвижимое имущество в свете современных требований нормативно-правовых документов..	9
1.2. Несовершенство современной единой системы государственного реестра недвижимости	30
ГЛАВА 2. ПРОЦЕСС ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА СОГЛАСНО НОВЫМ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА № 218-ФЗ.....	40
ГЛАВА 3. СОСТОЯНИЕ ВОПРОСА О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	63
3.1. Анализ сведений на объекты недвижимости, поступивших в условиях действия закона № 221-ФЗ.....	63
3.2. Состояние активности земельного рынка в целом по РФ и по субъектам РФ.....	40
3.3. Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки в целом по РФ и по субъектам РФ в 2015 году.....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	79

Нормативно-правовая база

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
5. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 № 78 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
7. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 15.08.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
8. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
9. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000

№ 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О внесении изменений в Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2015 года № 1481 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)»: постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Росреестр. О формировании информационных ресурсов, содержащих сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости (вместе с «Порядком формирования территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии территориальных информационных ресурсов, содержащих сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости», «Порядком формирования федерального информационного ресурса, содержащего сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости»): приказ Росреестра от 05.05.2010 № П/219 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Российская Федерация. Росреестр. Об утверждении Стратегии архивного хранения и перевода в электронную форму дел правоустанавливающих документов и кадастровых дел (вместе с «Планом мероприятий по реализации Стратегии архивного хранения и перевода в электронную форму дел правоустанавливающих документов и кадастровых

дел»): приказ Росреестра от 05.09.2014 № П/426 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Российская Федерация. Росреестр. Об утверждении Порядка и сроков хранения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: приказ Росреестра от 22.09.2014 № П/439 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

15. Российская Федерация. Росреестр. Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: приказ от 24.07.2014 № П/349// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

17. Белгородская область. Законы. Об установлении единой даты начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения: закон Белгородской области от 02.11.2015 № 9 (принят Белгородской областной Думой 22.10.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

18. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 12 ноября 2012 года № 448-пп // Режим доступа: http://kizo-bel.ru/index_p_3.html.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. На сегодняшний день одним из основных элементов государственного управления являются кадастровые системы. За счет информационного взаимодействия, способов ведения, и объединения информационных реестров недвижимости возникают условия для формирования конкурентной и жизнеспособной экономики, а также обеспечения должного уровня национальной безопасности.

В результате развития техники и, как следствие, внедрения информатизации в различные области социальной жизни общества, в течение последних двух десятков лет мировые кадастровые системы подвергались различным преобразованиям. В результате данных преобразований кадастра недвижимости должна быть создана эффективная и понятная информационная система, которая обеспечит простой доступ к достоверной и актуальной информации о земельных участках. Кроме того, данная система позволит осуществить защиту и реализацию всех видов прав на объекты недвижимости и упростить процедуру государственного кадастрового учёта и регистрацию прав на объекты недвижимости. Всё это необходимо для формирования информационной базы, которая охватит территорию страны для налогообложения.

Интенсивность оборота недвижимости ежегодно увеличивается. Требования к качеству и доступности услуг в сфере оформления прав на недвижимость, предъявляемые субъектами государственного управления и участниками экономической деятельности постоянно растут.

За счёт простоты и прозрачности процедур оформления прав на объекты недвижимости гражданами и юридическими лицами, а также обеспечения государственных гарантий на эти права, такая надежная система государственной регистрации и государственного учета объектов недвижимости увеличивает эффективность реализации мероприятий по управлению недвижимым имуществом и земельными ресурсами, повышает

устойчивость рынка недвижимости и улучшает инвестиционный климат в стране.

Предметом исследования являются земельные участки.

Объектом исследования является кадастровый учет земельных участков в развивающихся правовых отношениях.

Целью исследования выпускной квалификационной работы является исследование состояния кадастрового учета земельных участков в развивающихся правовых отношениях, выявление существующих актуальных теоретических и практических проблем в данной сфере, а также возможных путей их решения.

В соответствии с целью исследований были поставлены следующие **задачи**:

- изучить изменения нормативно-правовой системы кадастрового учета объектов недвижимости на современном этапе развития земельно-имущественных отношений;
- провести анализ недостатков, возникающих при создании единой системы единого государственного реестра недвижимости;
- изучить процесс государственного кадастрового учета согласно новым требованиям закона № 218-ФЗ от 13.07.2015;
- изучить состояние активности земельного рынка в целом по РФ и по субъектам РФ.

Методы исследования. При решении поставленных задач применялись следующие методы исследования: анализ нормативных материалов и специальной литературы по исследуемой теме; методы обработки статистических данных; метод математических расчётов и др.

Теоретической и методологической основой проводимых исследований являются труды, отражающие проблематику кадастрового учета земельных участков.

Информационно-эмпирической и нормативной базой исследования являются основные нормативные документы, регулирующие

государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Информационной основой выпускной квалификационной работы послужили официальные статистические данные государственных (национальных) докладов о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, законодательные и нормативные документы РФ, публикации в специальных отраслевых изданиях и другие документы.

Практическая значимость результатов исследования. Результаты исследования могут быть использованы для совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости.

Структура и объем работы. Данная выпускная квалификационная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников, изложена на 84 страницах машинописного текста, включающего 5 рисунков, 5 таблиц.

ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

1.1. Предоставление государственных услуг по кадастровому учету и регистрации прав на недвижимое имущество в свете современных требований нормативно-правовых документов

С 1 января 2017 года вступил в действие Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 6], но не все положения вступили в силу, для некоторых определены другие сроки. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственная регистрация (сокращенно – госрегистрация) прав на эти объекты недвижимости объединены в одну систему учета и регистрации. В этой главе приведены основные изменения анализируемого закона № 218-ФЗ в сравнении с законом № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [НПБ 7] и с утратившим силу законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [НПБ 4].

Согласно закону № 218-ФЗ создан Единый государственный реестр недвижимости (сокращенно – ЕГРН). Данный реестр соединяет данные, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости, а также сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав.

В Единый государственный реестр недвижимости включаются следующие реестры: реестр объектов недвижимости, т.е. непосредственно сам кадастр недвижимости, реестр прав, их обременений и ограничений на недвижимое имущество, а также реестр границ. Информация о границах в настоящее время содержится в кадастре недвижимости. Лишь с 1 июля 2017 года завершится миграция двух баз – кадастра недвижимости и реестра прав

на объекты недвижимости. Будет создан единый программный комплекс, в котором будут содержаться все сведения двух баз.

Ведение ЕГРН осуществляется в электронном виде, кроме реестровых дел. В этих реестровых делах хранятся сформированные специалистами приема заявления в письменной простой форме на бумажном носителе, а также другие документы-подлинники, которых нет ни в одном органе власти или органе местного самоуправления, в том числе и в архивах.

Ранее, до вступления закона № 218-ФЗ, кадастр недвижимости и ЕГРП велись на электронных и бумажных носителях, причем последние обладали приоритетом.

В соответствии с законом № 218-ФЗ в кадастр недвижимости будут внесены данные о едином недвижимом комплексе и предприятии как имущественном комплексе.

Согласно закону «О государственном кадастре недвижимости» информация, о подобных комплексах в кадастр не включалась. Однако, в то же время, права на эти комплексы должны быть зарегистрированы (что неосуществимо без учета в кадастре), потому их вносили как сооружения. При этом, при учете единого недвижимого комплекса могут вноситься все объекты недвижимости в единый государственный реестр недвижимости, которые входят в него.

По отношению к участкам недр, то в соответствии с законом «О государственной регистрации недвижимости» они в кадастр не вносятся, их больше не учитывают. Закон № 218-ФЗ исключил их из перечня объектов недвижимости, права на которые до 1 января 2017 года, должны были быть зарегистрированы.

В соответствии с вступившим силу законом, совершать кадастровый учет объектов недвижимости и регистрировать права на такие объекты обязан только Росреестр и его территориальные органы. Данные полномочия запрещено передавать подконтрольным организациям. До 2017 года госрегистрацию прав на недвижимость и сделок с ним выполнял Росреестр, а

кадастровый учет осуществляла подведомственная ему Кадастровая палата по субъектам Российской Федерации.

В соответствии с законом № 218-ФЗ учетно-регистрационные действия могут осуществляются одновременно, так и отдельно.

Как и ранее до вступления нового закона, объекты недвижимости необходимо сначала поставить на учет, а лишь потом регистрировать права на такой объект недвижимости.

Согласно новому закону, если информация об объекте недвижимости отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости, то значит его учет в кадастре и госрегистрация прав будет выполняться одновременно. Но не во всех случаях, исключения составляют ситуации, когда государственный кадастровый учет может осуществляться без одновременной госрегистрации и наоборот. Ранее в соответствии с Федеральным Законом № 221-ФЗ одновременное осуществление учета и госрегистрации не было предусмотрено.

Учет и госрегистрация в настоящее время проводится одновременно в следующих случаях:

- образование объекта недвижимости, кроме тех случаев, когда земельные участки, изымаются на основании акта об изъятии; земельных участков, формируемых из земель находящихся в государственной собственности; земельных участков, которые образуются перераспределением земельных участков, пребывающих в частной собственности, а также земель государственной собственности;

- создание объекта недвижимости, кроме тех случаев, когда ГКУ исполняется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- прекращение существования недвижимого имущества, права на которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

- формирование или прекращение части объекта недвижимости, на которую применены обременения и ограничения прав на данный объект

недвижимости, которые согласно закону № 218-ФЗ подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

В том числе, законом определены случаи, когда права на недвижимое имущество, сведения о которых внесены в ЕГРН, будут регистрироваться без кадастрового учета. К их числу, например, можно отнести подтверждение ранее возникших прав, госрегистрация перехода права собственности.

В законе также установлены исключительные ситуации, при которых кадастровый учет выполняется без государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Такое осуществление учета возможно, в частности, при следующих условиях:

- по отношению ко всем помещениям и машино-местам в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ на такое здание, сооружение или же в случае, если право собственности на данное здание, сооружение уже внесено в единый государственный реестр недвижимости;

- если прекращает свое существование объект недвижимости, при этом в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правах на данный объект недвижимости;

- если образуется объект недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- если у объекта недвижимости изменяются основные характеристики;

- по отношению к части земельного участка, если данный земельный участок находится в муниципальной или государственной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута;

- по отношению к земельному участку или земельным участкам, которые образуются путем перераспределения земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности;

- по отношению к зданию, которое является многоквартирным домом, а также помещений, считающихся общим имуществом в данном доме, одновременно с осуществлением ГКУ размещенных в данном доме квартир;

- по отношению к земельным участкам, которые образуются на основе выполненных комплексных кадастровых работ, при этом они заняты площадями, улицами, проездами, набережными, парками, бульварами, водными объектами, пляжами и прочими объектами общего использования, формирование которых осуществляется на основании проекта межевания территории (которое составляется в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности). Однако данные земельные участки должны использоваться как земли общего пользования или же территориями общего пользования, в том числе земельных участков, на которых расположены сооружения, объекты незавершенного строительства, здания;

- если прекращается или образуется часть ОН, на которую распространяются обременения и ограничения прав на данный ОН. При этом согласно закону № 218-ФЗ эти обременения и ограничения не подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

- по отношению к земельным участкам, которые формируются из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- по отношению к земельным участкам, которые изымаются на основании акта об изъятии земельного участка и (или) размещенного на них объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В том числе в новом законе определен перечень лиц, по заявлениям которых будет происходить учет объектов недвижимости и регистрироваться права на них. Кто сможет предоставлять документы будет зависеть от того, как будет осуществлена учетно-регистрационная процедура, одновременно или отдельно.

Так, согласно положениям закона заявление в отношении созданного (т.е. построенного) объекта недвижимости может предоставить в орган регистрации прав или в МФЦ:

- собственник или другой правообладатель земельного участка, на котором размещен данный объект недвижимости - при одновременном исполнении учетно-регистрационных действий;

- Орган государственной власти (сокращенно – ОГВ), местного самоуправления (сокращенно – МСУ) или корпорация «Росатом», которые выдали разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию - при учете в кадастре без одновременной госрегистрации.

Согласно закону № 221-ФЗ до 2017 года заявление о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости могло подать любое лицо.

Заявление о кадастровом учете недвижимости или госрегистрации и прилагаемые к заявлению документы, как и раньше, можно будет подать:

- в бумажном виде – путем лично предоставления необходимых документов (при выездном приеме, непосредственно в Росреестр через МФЦ) либо по почте (в Росреестр);

- в форме электронных документов – через единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра.

Нововведением закона считается то, что при личном обращении (за исключением случаев выездного приема) место подачи заявления и документов не будет иметь зависимость от места нахождения недвижимого имущества. Иными словами, можно обратиться (отправить документы почтой) в каждое подразделение Росреестра или передать документы лично через МФЦ. Список указанных подразделений и МФЦ указан на сайте Росреестра.

Ранее заявление о кадастровом учете подавалось по месту нахождения объекта недвижимости в границах кадастрового округа, а заявление о госрегистрации прав по общему правилу – по месту нахождения

недвижимости в границах регистрационного округа. Данное положение было прописано в законе о госрегистрации прав на недвижимость ранее, но позднее было принято решение признать данное положение утратившим силу. Несмотря на это, на практике заявление и документы передавались также по месту нахождения недвижимости.

В том числе в соответствии с новым законом Росреестр самостоятельно запрашивает учредительные документы юридические лица (сокращенно – юрлица), которое обратилось за осуществлением учетно-регистрационных действий. Организация вправе передать данные документы по личной инициативе.

Прежде до введения в действие закона № 218-ФЗ юрлицу необходимо было направлять учредительные документы организации (их копии) при осуществлении госрегистрации прав. Их подача не требовалась только в случае, если они передавались прежде и изменения в них не вносились.

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ в приеме документов могут отказать, если личность заявителя не была установлена, данная ситуация может произойти если заявитель обратился лично с документами и, например, не предъявил паспорт.

Положения об отказе в приеме документов в законе № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не содержалось, а согласно закону № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость» воспрещен.

Также в новом законе представлен список причин для возврата заявления и документов без рассмотрения. К ним, в частности, относятся:

- формат заявления и документов, переданных в электронном виде, не соответствуют требованиям;
- если в заявлении и документах, которые поданы в бумажном виде, присутствуют подчистки, приписки, а также зачеркивания и прочих неоговоренных исправлений, в том числе написанных карандашом, в том

числе, если присутствуют повреждения, которые не позволяют однозначно определить их содержание;

- если отсутствует подпись заявителя в заявлении о государственном кадастровом учете объекта или госрегистрации прав на такой объект.

Ранее до 2017 года заявление о госрегистрации прав могли вернуть, в том числе, в следующих случаях:

- если в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах нет информации об уплате госпошлины и не передан документ, свидетельствующий об ее платеже;

- в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о невыполнимости регистрации перехода, обременения или ограничения права на недвижимое имущество без собственного участия собственника или его законного представителя.

Такие же основания введены и в закон № 218-ФЗ, при этом определен срок отсутствия информации об оплате госпошлины – 5 дней с момента передачи заявления.

В соответствии с новым законом общий срок выполнения учетно-регистрационных действий уменьшен.

При предоставлении документов непосредственно в Росреестр он составит:

- 5 рабочих дней – для кадастрового учета;

- 10 рабочих дней – в случае одновременного выполнения учетно-регистрационных действий;

- 7 рабочих дней – для госрегистрации прав.

Если документы предоставляются через МФЦ, то сроки осуществления учетно-регистрационных действий увеличиваются на 2 рабочих дня.

До 2017 года общий срок исполнения как учета объекта недвижимости в кадастре, так и госрегистрации прав на него, длился 10 рабочих дней для каждой в отдельности процедуры. При подаче документов для одновременного осуществления учетно-регистрационных действий срок

госрегистрации прав исчислялся со дня включения сведений в кадастр недвижимости, т.е. максимальный срок составлял 20 рабочих дней.

Согласно новому закону госрегистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений будет выполняться в общий срок (7 рабочих дней), если документы были поданы непосредственно в Росреестр. В том числе, срок сократился до 5 рабочих дней, если госрегистрация будет осуществляться на основе нотариально заверенного договора ипотеки или нотариально удостоверенного договора, который повлечет возникновение ипотеки в силу закона. Ранее срок госрегистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений составлял 15 рабочих дней, а ипотеки жилых помещений – 5 рабочих дней.

В новом законе содержится подробный перечень оснований, по которым кадастровый учет и госрегистрация могут быть приостановлены. По сравнению с ранее действующим законодательством, данный перечень существенно расширен (в нем указано 55 оснований приостановлений).

В законе «О госрегистрации прав на недвижимость» № 122-ФЗ причинами приостановления, в частности, являются сомнения госрегистратора в подлинности документов или же достоверности информации в приложенных с заявлением документов, а также в наличии оснований для осуществления госрегистрации прав на недвижимость.

Указанные в новом законе причины для приостановления установили пределы осуществления правовой экспертизы, которая проводится лишь на предмет присутствия или отсутствия причин для приостановления или отказа в кадастровом учете или госрегистрации прав на недвижимость. Таким образом, если не имеется причин для приостановления из перечисленных 55 оснований, то кадастровый учет либо госрегистрация прав не могут быть приостановлены.

Отказ в учете или регистрации прав на недвижимость возможен только в одном случае, если не устранены причины для приостановления в течение трех месяцев (срок приостановления учетно-регистрационных процедур).

В то числе новый закон установил более длительные сроки приостановления госрегистрации. Срок приостановления кадастрового учета не поменялся. При этом учтен срок его приостановления в заявительном порядке.

Так, сроки приостановления учета объектов недвижимости и госрегистрации прав будут составлять:

- три месяца – по решению госрегистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

- шесть месяцев – по инициативе заявителя. При этом в законе уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

До 1 января 2017 года госрегистрация прав по решению госрегистратора могла быть приостановлена только на один месяц, а по просьбе заявителя – на три месяца.

В том числе в соответствии с новым законом учетно-регистрационные действия будут удостоверяться, при возникновении и перехода прав, выпиской из Единого государственного реестра прав, а госрегистрация договора или другой сделки – особой регистрационной надписью на документе, в котором содержится информация о сделке. Удостоверение свидетельством осуществленного учетно-регистрационного действия новым законом не предусмотрено.

Ранее до вступления в силу закона № 218-ФЗ госрегистрация прав удостоверялась в том числе и свидетельством о госрегистрации права, которое выдавалась в виде бумажного документа.

В новом законе также содержится информация о том, что сведения в Единый государственный реестр недвижимости вносятся, также в режиме межведомственного взаимодействия. Обязанность отправлять нужные для учетно-регистрационных действий документы в данном режиме определена для органов ОГВ и МСУ, а также для судов и нотариусов при принятии ими решений (актов). Например:

- ОГВ и МСУ обязаны отправлять документы, если ими принято решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, определении или изменении разрешенного использования земельного участка, установлении категории земель или о переходе земельного участка из одной категории земель в иную;

- ФМС России – информация об изменении данных о физлице;

- ФНС России – сведения об изменении данных об организациях и ИП;

- суды или уполномоченные органы, наложившие арест - при этом необходимо отправить заверенную копию данного акта;

- нотариусы – информация о выдаче свидетельства о праве на наследство.

В соответствии с новым законом ответственность за действия (бездействие) при осуществлении учетно-регистрационного действия разделена между Росреестром, госрегистратором и иными лицами.

Так, госрегистратор должен нести ответственность за несоответствие сведений тем сведениям, которые представлены в приложенных документах, которые он внес в ЕГРН, также за приостановление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав без оснований или отказ от их осуществлении.

Также орган регистрации прав нес ответственность за ненадлежащее осуществление собственных полномочий, в том числе за потерю и искажение сведений, которые находятся в ЕГРН, полноту и достоверность выдаваемых сведений, противозаконный отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий, по решению суда, вступившему в законную силу. При этом учтены случаи, когда Росреестр обладает правом регрессного требования к органам и лицам, по вине которых осуществлены нарушения.

С 1 января 2017 года потеряли силу 30 Приказов и 1 Постановление, на их место вошли новые Приказы и Постановления, ниже приведена таблица нормативно-правовых документов по государственному учету и регистрации прав на объекты недвижимости.

Таблица 1.1

Изменения нормативно-правовых документов по государственному учету и регистрации прав на объекты недвижимости

до 01.01.2017 г.	с 01.01.2017 г.
1	2
Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [НПБ 7]	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 6] Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ
Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [НПБ 4]	(ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы уведомления о проведении собрания о согласовании месторасположения границ земельных участков» Приказ Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 289 «Об особенностях подготовки межевого плана в отношении земельного участка, право собственности на который числится возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации данного права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»
	Приказ Минэкономразвития России от 18.11.2015 N 855 «Об утверждении Порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав в электронной форме через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или официальный сайт органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с применением единой системы идентификации и аутентификации»

1	2
	<p>Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2015 N 997 «Об утверждении порядка взимания и возврата платежа за применение кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», а также размеров такого платежа» (предварительная проверка межевых и технических планов, карт-планов территории, актов обследования, а также помещение на временное хранение таких документов)</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 15.03.2016 N 129 «Об утверждении Порядка получения кадастровым инженером и (или) заказчиком кадастровых работ межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в электронной форме, помещенных на временное хранение в электронное хранилище»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 09.07.2014 N 435 «Об утверждении порядка и сроков хранения содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы особой регистрационной надписи на документе, проявляющем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, проявляющем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, проявляющем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»</p> <p>Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость»</p>

1	2
<p>Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 N 518 «О требованиях к точности и методам установления координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении требований к точности и методам установления координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к установлению площади здания, сооружения и помещения»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 25.08.2014 N 504 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 01.10.2013 N 566 «Об утверждении формы кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 08.06.2015 N 363 «Об утверждении форм кадастровых выписок о территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378 «Об утверждении некоторых форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и даваемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. N 968» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.08.2016 N 43384)</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 N 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде»(Зарегистрировано в Минюсте России 19.02.2016 N 41170)</p>

1	2
<p>Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2011 N 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 13.04.2009 N 125 «Об утверждении форм заявлений об исправлении технических ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 13.05.2015 N 284 «Об утверждении формы заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2013 N 662 «О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 08.11.2013 N 661 «О порядке и способах направления органом кадастрового учета заявителю или его представителю кадастровой выписки об объекте недвижимости, кадастрового паспорта объекта недвижимости,</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости»</p>

1	2
<p>уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета, об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, решений об отклонении заявления об исправлении технической ошибки, об исправлении технической ошибки, о необходимости устранения кадастровой ошибки в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 31.05.2016 N 337 «Об утверждении Порядка осуществления органом регистрации прав курьерской доставки заявителям подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в форме документов на бумажном носителе, а также уведомления об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинников представленных заявителем документов в форме документов на бумажном носителе и размеров платы за ее осуществление»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137 «Об утверждении порядка и способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 N 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 N 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ»</p> <p>Приказ Росреестра от 28.12.2015 N П/675 «О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2010 N 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 N 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»</p>

1	2
<p>Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2012 N 716 «Об утверждении Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2012 N 717 «О Порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости, а также размерах такой платы»</p> <p>Приказ ФГБУ «ФКП Росреестра» от 14.07.2015 N П/173 «Об утверждении порядка возврата (зачета) платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости и сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уточнения вида и принадлежности платежа»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 10.05.2016 N 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 967 «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 19.10.2009 N 416 «Об установлении перечня видов и состава сведений кадастровых карт»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 N 145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах»</p>
<p>ч. 5 ст. 28 Закона о кадастре</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 12.03.2015 N 138 «Об утверждении Порядка и способов уведомления правообладателя земельного участка об изменении органом кадастрового учета сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении границ земельного участка при исправлении кадастровой ошибки»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 136 «Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»</p>

1	2
<p>Приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 N 177 «О Порядке и сроках направления органом кадастрового учета в органы государственной власти, органы местного самоуправления или органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации запросов о предоставлении сведений и документов о ранее учтенных объектах недвижимости»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 89 «Об утверждении порядка и сроков направления органом регистрации прав запросов о представлении документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития РФ от 28.07.2011 N 375 «Об определении требований к картам и планам, являющимся картографической основой государственного кадастра недвижимости»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 13.11.2015 N 848 «Об утверждении требований к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 N 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (вместе с «Требованиями к подготовке технического плана здания») Приказ Минэкономразвития России от 10.02.2012 N 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке» Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2011 N 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке» Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 N 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке» Приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 N 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке» Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»</p>

1	2
<p>Приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 N 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке»</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»</p>
	<p>Приказ Минэкономразвития России от 10.12.2015 N 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей» Приказ Минэкономразвития России от 21.03.2016 N 157 «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, требований к ее заполнению, состава включаемых в нее сведений» Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 N 142 «Об установлении случаев использования единой государственной системы координат для ведения Единого государственного реестра недвижимости»</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 03.02.2014 N 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требований к формату таких документов в электронной форме»</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 N 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»</p>

Продолжение табл. 1.1

1	2
	<p>Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 N 167 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами»</p> <p>Постановление Правительства РФ от 18.04.2016 N 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»</p>
	<p>Постановление Правительства РФ от 14.04.2016 N 307 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 2006 г. N 404»</p>

Продолжение табл. 1.1

1	2
	<p>Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2015 N 867 «Об утверждении Порядка формирования экзаменационной комиссии по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, полномочий экзаменационной комиссии по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, и процедуры принятия экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав»</p> <p>Приказ Минэкономразвития России от 19.11.2015 N 860 «Об утверждении порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав»</p>

1.2. Несовершенство современной единой системы государственного реестра недвижимости

За время существования в России системы государственной регистрации прав на недвижимость [14] стал очевидным факт необходимости объединения данной системы с информационной системой, которая включает в себя описания и характеристики объектов недвижимости [17].

Ежегодно происходит интенсивный рост оборота недвижимости. Требования к качеству и доступности услуг в сфере оформления прав на недвижимость, предъявляемые субъектами государственного управления и участниками экономической деятельности постоянно повышаются [12].

Продолжительное время в России было три системы: система кадастрового учета земельных участков, система технического учета зданий и сооружений и система оформления прав на недвижимое имущество [22]. Данные системы прежде исполняли во многом аналогичные функции в области регистрации прав на объекты недвижимости.

С начала 90-х годов развитие системы регистрации прав на недвижимость и системы учета недвижимого имущества в России происходило независимо между собой [15]. Они находились под управлением разных уровней власти и различных ведомств на муниципальном и федеральном уровнях.

В итоге были созданы три разных системы, которые занимались обеспечением учета и регистрации прав на недвижимое имущество: система кадастрового учета земельных участков, система оформления прав, а также система технического учета зданий, сооружений и помещений [19].

Данная структура не соответствовала тенденциям формирования рынка недвижимости в России, влекла за собой значительные и обоснованные издержки как для страны, так и для правообладателей недвижимости [25].

В 2007 году вышел Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости», объединивший между собой систему учета земельных участков и учет зданий и помещений [23].

Изданный 25.12.2008 г. Указ Президента № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», объединил систему регистрации прав и картографии с системой кадастрового учета [27].

Целью данных реформ является формирование единой системы регистрации прав и учета, которая обеспечит высокое качество государственных услуг, а также должный уровень гарантий прав на объекты недвижимости при наименьших издержках [34].

Схема преобразования структуры систем изображена на рис. 1.1.

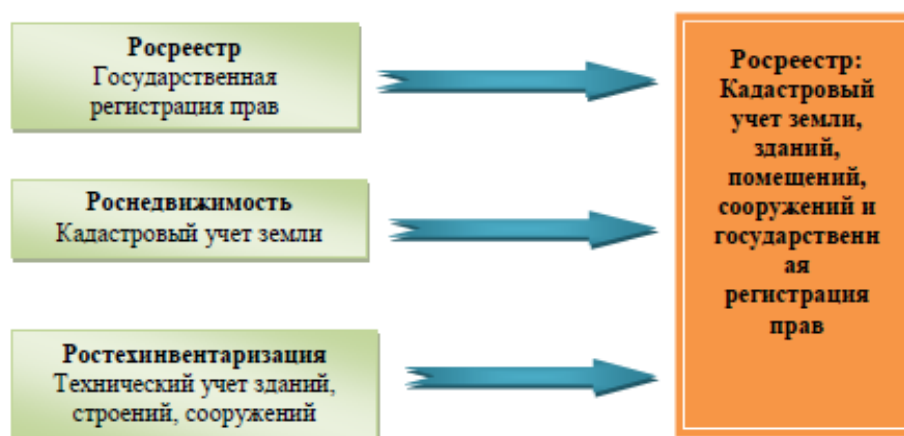


Рис. 1.1 Создание единой системы государственной регистрации прав и кадастрового учета.

Необходимость формирования единой системы регистрации прав и кадастрового учета была обусловлена следующими предпосылками:

- предыдущим многолетним опытом работы национальных институтов оказания государственных услуг в областях государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- текущей международной практикой развития услуг в областях государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, свидетельствующей о перспективах введения новых информационных технологий, уменьшающих

издержки пользователей и государства на получение/оказание государственных услуг, а также перспективах институционального объединения систем оказания этих услуг [14].

Были поставлены следующие задачи долгосрочного и среднесрочного формирования Российской Федерации в сфере объединения систем регистрации и кадастрового учета:

- рост доступности и качества государственных услуг, среди которых услуги в электронном формате;
- уменьшение издержек организаций и граждан при регистрации прав на недвижимое имущество;
- создание результативных государственных систем кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, а также централизованное формирование единых государственных информационных ресурсов, а именно реестров, кадастров, классификаторов и регистров [14].

Приказом № 534 от 18.12.2009 Министерства экономического развития Российской Федерации была утверждена Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости» (далее - Концепция) [14]. Данной Концепцией устанавливаются цели, задачи, а также главные направления и стадии формирования и дальнейшего развития единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости в России.

Планом мероприятий («дорожной картой») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который был утверждён распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-рх [13], было установлено введение единой учетно-регистрационной процедуры.

Целью формирования единой федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета являлось увеличение качества оказываемых государственных услуг в области регистрации прав и кадастрового учета, в том числе в области обеспечения эффективного информационно-аналитического содействия деятельности органов государственной власти и местного самоуправления при решении вопросов, входящих в их компетенцию [18].

В рамках достижения данной цели были поставлены следующие приоритетные задачи [20]:

- объединение имеющихся организационных структур систем регистрации прав и кадастрового учета, а также усовершенствование предоставления услуг в этой области на основании передачи части полномочий в области регистрации прав и кадастрового учета федеральным учреждениям;

- формирование единой федеральной информационной системы в области регистрации прав и кадастрового учета, а также расширение способов и форм предоставляемых в этой области услуг путём внедрения современных технологий взаимодействия с заявителями за счёт электронных средств связи, увеличение спектра информационных услуг;

- переход на государственный учет сооружений, помещений, зданий, объектов незавершенного строительства в государственном кадастре недвижимости;

- формирование системы профессиональной подготовки и повышения уровня квалификации кадров, которые проводят регистрацию прав на недвижимое имущество и кадастровый учет недвижимости.

Единая учетно-регистрационная система регистрации прав и кадастрового учета планируется как институт качественного обслуживания интересов государства, организаций и граждан, который гарантирует новый уровень скорости и качества предоставления услуг.

В данный момент Министерство экономического развития и Росреестр ведут обширную работу по увеличению качества и доступности услуг в области регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимости. Правительство Российской Федерации поставило задачу по переходу к оказанию большинства государственных услуг, в первую очередь учетно-регистрационных, в электронном формате.

В настоящее время уже сформирована законодательная база. Принят Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 6], внесены поправки в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Введены укороченные сроки (5 дней), а также обновлённый порядок предоставления данных из кадастра недвижимости и реестра прав, в том числе увеличен перечень способов предоставления данных из кадастра и реестра прав, среди которых личное предоставление, предоставление по почте, электронной почте, а также посредством веб-сервисов). Кроме того, внедрен принцип «экстерриториального» запроса, согласно которому вне зависимости от местонахождения недвижимого имущества заявитель может запросить необходимые ему сведения в любом из офисов Росреестра [33].

Министерством экономического развития РФ было утверждено большинство подзаконных актов, которые требуются для исполнения указанных норм законов [21]. Для исполнения данных целей на практике Росреестром был введён в использование портал электронных услуг. Между тем, для обеспечения осуществления положений законодательных актов,

которые являются основой единой учетно-регистрационной системы, законодателю предстоит разработать и принять довольно обширный пакет нормативно-правовых актов.

В данное время уменьшен срок государственной регистрации прав, а также снижена сложность оформления прав на недвижимое имущество, в частности, внедрены универсальные процедуры по выполнению учетно-регистрационных действий, которые допускают одновременную подачу заявлений о регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровом учете, а также при которых нет надобности в предоставлении кадастрового паспорта объекта недвижимости для оформления права, а сведений о зафиксированных правах и ограничениях (обременениях) прав - для кадастрового учета (одного (единого) пакета документов, среди которых заявление на учет и регистрацию прав).

В итоге последних законодательных процессов в области либерализации регистрации недвижимого имущества, а также в процессе исполнения обширных и долгосрочных программ по развитию кадастровой системы отмечается позитивная динамика усовершенствования условий регистрации прав на объекты недвижимости. По данным мирового рейтинга «DOING BUSINESS» наблюдается рост рейтинга в категории «регистрация права собственности» относительно Российской Федерации с 17 места до 8 места в период с 2013 до 2016 года. Поднялся рейтинг за счет сжатия сроков регистрации и понижения цены процедур с 0,4 % до 0,1 %. Место в рейтинге Doing Business определяют такие показатели регистрации собственности, как срок регистрации, численность процедур, а также цена процедур (в процентном соотношении от цены недвижимости, которая предположительно в 50 раз превосходит доход на душу населения).

В общем, объединение учетно-регистрационной процедуры даёт положительные результаты, но, между тем, существует ряд проблем и недостатков, которые препятствуют данному объединению.

Колябин А. Ю. [26] полагает, что проблема объединения кадастра и реестра определяется в первую очередь их принципиально разными функциями, которые требуют и разных подходов к их выработке.

Реестр прав как информационный ресурс, который обслуживает в первую очередь интересы гражданского оборота [26], обязан основываться на принципе внесения, согласно которому право обычно появляется исключительно в момент его государственной регистрации. Любые правоотношения сторон при отсутствии регистрации их результата в реестре не противопоставимы третьим лицам и могут ими пренебрегаться.

Основная же функция кадастра - фискальная функция [32, 36]. То есть исторически и по природе кадастр необходим в первую очередь для налогового учета недвижимой собственности как объекта налогообложения, а также для фиксации (описания) фактических и юридических характеристик [16] объектов недвижимости для их массовой оценки с целью определения налоговой базы [28, 29]. По данной причине кадастр не стоит формировать на основе заявительного принципа внесения сведений о недвижимом имуществе. В качестве необходимой основы формирования кадастра недвижимого имущества должно выступать его формирование, основанное на принципе инвентаризации сведений, то есть сплошного учета всего того, что фактически имеется и характеризует объект налогообложения [31].

В условиях современного мира во избежание стагнации, как следствия отсутствия процесса совершенствования законодательной базы, планируемая динамика должна протекать поступательно, с постепенным решением образующихся проблем.

В том числе Л.В. Усович [35] в своем проведенном исследовании подмечает, что свершение целей, запланированных в границах комплексного преобразования системы государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, неисполнимо исполнить без разрешения существенной задачи – обеспечение подготовки документов, включающих верные сведения об объектах недвижимости, права на которые

обязаны быть зарегистрированы. Данные сведения дают кадастровые инженеры.

Верные сведения об объекте недвижимости нужны для обеспечения правильности и верности не только Единого государственного реестра недвижимости, но и для целей налогообложения, государственного управления и прочих целей. Вследствие этого проект неделимого закона внедряет увеличенные требования к качеству подготовки кадастровыми инженерами таковых сведений, а также определяет имущественную ответственность кадастровым инженерам, допустившим внесение в ЕГРН ненадежных сведений.

Л.В. Усович [35] полагает, что данную проблему можно разрешить следующими действиями: контроль за кадастровой деятельностью обязан реализовываться через институты саморегулируемых организаций (сокращенно – СРО) и передача части регулятивных функций национальному союзу кадастровых инженеров. Это позволит уменьшить нагрузку на органы исполнительной власти, исполняющие контроль за деятельностью кадастровых инженеров, и будет содействовать экономии бюджетных средств [30]. В том числе установленный проектом закона систематический рост квалификации, проводимый СРО для своих членов, равно как и методологическая помощь СРО при исполнении кадастровых работ, увеличат профессиональную степень кадастровых инженеров, поддержат формирование профессионального соперничества.

Л.В. Усович [35], обобщая сказанное, указывает на то, что принятие проекта закона при условии доработки сообщенных замечаний обязано содействовать развитию профессионального сообщества в области кадастровой деятельности и, как результат, увеличить качество сведений об объектах недвижимого имущества, хранящихся в публичном реестре.

Н.И. Бурмакина [13] полагает, что в данное время одной из основных проблем в области исполнения кадастровых отношений считается отсутствие нужных сведений об объектах недвижимости, хранящихся в неделимой

федеральной информационной системе недвижимости, или неподобающее качество данных сведений.

Она подмечает, что до сих пор неведомо общее количество неучтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков. Мировая практика удостоверяет, что формирование кадастра на основании заявок небезразличных лиц даже в течение продолжительного времени приведет только к 20-30-процентной наполненности кадастра сведениями о земельных участках.

Разрешением данной проблемы Н.И. Бурмакина [13] считает формирование современной картографической основы для определения границ земельных участков и другой недвижимости и регулярное проведение контрольной кадастровой съемки для совершенствования данных о границах земельных участков. Цифровая картографическая основа разрешит однозначно установить месторасположение всех учетных единиц и границы действия вещных прав на них, что, в свою очередь, разрешит сформировать основу для разрешения всех допустимых спорных обстоятельств в части режимов применения земельных участков и других объектов недвижимости.

О. И. Шевченко и Е. В. Яроцкая [37] полагают, что окончанию работ по формированию неделимой системы ЕГРН мешают значительные проблемы, имеющиеся в области информационного обеспечения землеустройства и государственного кадастра недвижимости, что приведет к понижению качества оказываемых услуг в данной области.

О. И. Шевченко и Е. В. Яроцкая [37] обосновали вывод, что качество работ по государственной регистрации и постановке на учет объектов недвижимости в Российской Федерации надлежит улучшить. Но, Правительством Российской Федерации и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии проводится деятельная работа по формированию разных программ и стратегий, сосредоточенных на решении имеющихся проблем землеустройства и ГКН.

Соавторы полагают, что для разрешения данных проблем надо:

- повысить государственные субсидии даваемые на формирование программ Росреестра;
- передача грантов на разработку аппаратно - программных средств, программно - технических модулей и баз, которые могут дать правильное функционирование целостной государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости;
- поставка в некоторые регионы и филиалы Росреестра оборудования, нужного для перевода документов в электронный формат и производства топографо - геодезических работ значительной правильности;
- подмена нравственно устарелого оборудования на более прогрессивное;
- внесение изменений в имеющееся законодательство с целью увеличения действенности работ в области землеустройства и государственной регистрации права собственности.

Е.Э. Куклина, А.В. Гарматарова, Л.Р. Дугаржапова [24] подводя итоги своего исследования, обозначили вывод, что Федеральный закон № 447-ФЗ организовывает правовую основу для увеличения качества государственного кадастра недвижимости. Проводимое урезание сроков осуществления регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, определенных законодательством, увеличивает ответственность Росреестра при даче государственных услуг. При уменьшении времени для исполнения процедур стремления ведомства направленных на увеличение качества осуществления правовой экспертизы нужных для этого документов

Освоив исследования, можно выработать вывод, что для формирования ЕГРН нужно произвести множество реформ, привести изменения в существенный массив имеющегося законодательства, сформировать современную картографическую основу, контроль за кадастровой деятельностью отдать институтам СРО и часть регулятивных функций национальному союзу кадастровых инженеров.

ГЛАВА 2: ПРОЦЕСС ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА СОГЛАСНО НОВЫМ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА № 218-ФЗ

Долгое время в России отсутствовала единая информационная система учета объектов недвижимости, технические возможности информационных систем субъектов Российской Федерации были разрознены и во многом зависели от их уровня экономического развития, что, соответственно, усложняло информационное взаимодействие между органами государственной власти. К 2012 году все подведомственные Росреестру учреждения перешли на централизованное ведение кадастрового учета с применением автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости, которая в настоящее время охватывает информационным пространством всю территорию России. При этом основные базы государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество являются взаимосвязанными, но в тоже время независимыми системами, что приводит к дублированию либо к противоречивости содержащихся в них сведений. Собственно по данным причинам еще в 2013 году планировалось введение на всей территории России единого государственного реестра кадастрового учета объектов недвижимости, а также регистрации прав на эти объекты недвижимости. По причине отсутствия общего закона о государственном кадастровом учете и регистрации прав на объекты недвижимости, а также необходимого финансирования единая федеральная информационная система недвижимости в предполагаемые сроки не была сформирована.

Формирование единого государственного информационного ресурса в области недвижимости позволит понизить риски операций на рынке недвижимости, уменьшить к минимуму бумажный документооборот и

перевести услуги, по максимуму в электронный вид при условии сохранения оптимальных условий предоставления услуг заявителям.

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 6] сведения, содержащиеся в ЕГРН в текстовой и графической формах, подлежат постоянному хранению и должны обладать двумя характеристиками:

- 1) систематизированность, то есть сведения упорядочены в определенной заранее установленной системе;
- 2) достоверность, то есть сведения соответствуют действительности.

Сведения в Единый государственный реестр недвижимости вносятся на основе предоставленных в Росреестр документов, определенных нормативными правовыми актами (ст. 18 ФЗ о госрегистрации).

После включения соответствующих сведений в ЕГРН уже сам реестр делается достоверным источником информации.

Ранее ГКН и ЕГРП велись на электронных и бумажных носителях, причем важностью обладала информация, находящаяся на бумажном носителе. Ведения ЕГРН будет осуществляться в электронном формате. Разрешается ведение реестровых дел в бумажной форме, только если заявителем предоставлены заявления в бумажном виде и простой письменной форме и также документы, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах.

Ведение ЕГРН в электронной форме - это не только "веяние времени", но и острая необходимость для нормального функционирования органов Росреестра. В настоящее время в России ситуация характеризуется стабильно растущим количеством регистрационных и учетных действий. В условиях необходимости постоянного (бессрочного) хранения значительной части регулярно прирастающего объема документов происходит увеличение затрат на осуществление такого хранения, которое приводит к дефициту соответствующих ресурсов. Сегодня загруженность существующих

архивохранилищ оценивается как довольно высокая, и она продолжает увеличиваться. Так, в среднем загруженность архивохранилищ территориальных органов Росреестра в субъектах Российской Федерации составляет 97,8.

Внесение Росреестром или его территориальными органами сведений в ЕГРН в зависимости от их вида будет осуществляться в результате различных действий:

- 1) перенос информации из ГКН и ЕГРП;
- 2) кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав;
- 3) межведомственное взаимодействие;
- 4) уведомление (для дополнительных сведений, внесение которых в ЕГРН не повлечет перехода, прекращения, ограничения права или обременения недвижимого имущества).

В ЕГРН включаются:

- реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);
- реестр границ;
- реестровые дела, кадастровые карты и книги учета документов.

Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» [НПБ 6], определяет формирование Единого государственного реестра недвижимости, который должен быть сводом актуальных систематизированных сведений об учтенном, согласно закону о ЕГРН, недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, причинах их возникновения и правообладателях.

Причинами для исполнения ГКУ и (или) регистрации прав считаются в соответствии с п. 2 ст. 14 закона о ЕГРН:

- договоры и прочие сделки на недвижимое имущество;
- свидетельства о праве на наследство;

- акты, принятые ОГВ или ОМС в рамках их полномочий, которые определяют и устанавливают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, которые выданы компетентными ОГВ;
- межевой план, технический план или акт обследования, составленные на основе выполненных кадастровых работ, карта-план территории, которая составляется на основе выполненных комплексных кадастровых работ;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений;
- другие документы, определенные федеральным законом.

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимости могут осуществляться:

I. одновременно;

II. регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (сокращенно – ГКУ);

III. ГКУ без регистрации прав на объект недвижимости.

I. Государственный кадастровый учет и регистрация прав исполняются одновременно (в соответствии с п. 3 ст. 14 закона №218-ФЗ) в следующих случаях:

1. Образование объекта недвижимости, кроме тех случаев, когда земельные участки, изымаются на основании акта об изъятии; земельных участков, формируемых из земель государственная собственность на которые не разграничена; земельных участков, которые образуются перераспределением земельных участков, пребывающих в частной собственности, а также земель государственной собственности;

2. Создание объекта недвижимости, кроме тех случаев, когда ГКУ исполняется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

3. Прекращение существования недвижимого имущества, права на которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

4. Формирование или прекращение части объекта недвижимости, на которую применены обременения и ограничения прав на данный объект недвижимости, которые согласно закону № 218-ФЗ подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

II. Регистрация прав без одновременного ГКУ с п. п. 4 ст. 14 закона № 218-ФЗ выполняется в следующих случаях:

1. Возникновение права на земельный участок, который формируется в соответствие с актом об изъятии земельных участков; образуемый из земель государственной собственности; образуемый путём перераспределения земель государственной собственности, и земельных участков, находящегося в частной собственности;

2. Переход права на объект недвижимого имущества;

3. Подтверждение прав на недвижимое имущество, которое возникло до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года;

4. Возникновение права на образованный объект недвижимости в связи с формированием ОН в соответствие с разрешением на ввод ОКС в эксплуатацию;

5. Ликвидацией прав на недвижимое имущество;

6. Подтверждение прав на недвижимое имущество, которые вступили в силу в соответствии с появившихся в силу Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года [НПБ 4].

7. Ограничение прав на объект недвижимости (сокращенно – ОН), а также обременение ОН, в том числе и прекращение подобных обременений и ограничений.

III. ГКУ осуществляется без регистрации прав на объект недвижимости (в соответствии с п. 5 ст. 14 закона № 218-ФЗ) в следующих случаях:

1. По отношению ко всем помещениям и машино-местам в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ на такое здание, сооружение или же в случае, если право собственности на данное здание, сооружение уже внесено в единый государственный реестр недвижимости;

2. Если прекращает свое существование объект недвижимости, при этом в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правах на данный объект недвижимости;

3. Если образуется объект недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

4. Если у объекта недвижимости изменяются основные характеристики;

5. По отношению к части земельного участка, если данный земельный участок находится в муниципальной или государственной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута;

6. По отношению к земельному участку или земельным участкам, которые образуются путем перераспределения земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности;

7. По отношению к зданию, которое является многоквартирным домом, а также помещений, считающихся общим имуществом в данном доме, одновременно с осуществлением ГКУ размещенных в данном доме квартир;

8. По отношению к земельным участкам, которые образуются на основе выполненных комплексных кадастровых работ, при этом они заняты площадями, улицами, проездами, набережными, парками, бульварами, водными объектами, пляжами и прочими объектами общего использования, формирование которых осуществляется на основании проекта межевания территории (который составляется в соответствии с действующим

законодательством о градостроительной деятельности). Однако данные земельные участки должны использоваться как земли общего пользования или же территориями общего пользования, в том числе земельных участков, на которых расположены сооружения, объекты незавершенного строительства, здания;

9. Если прекращается или образуется часть ОН, на которую распространяются обременения и ограничения прав на данный ОН. При этом согласно закону № 218-ФЗ эти обременения и ограничения не подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

10. По отношению к земельным участкам, которые формируются из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

11. По отношению к земельным участкам, которые изымаются на основании акта об изъятии земельного участка и (или) размещенного на них объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

I. При осуществлении ГКУ и регистрации прав одновременно (согласно п. 1 ст. 15 закона о ЕГРН) такой ГКУ и регистрация прав на недвижимое имущество проводится по заявлению:

1. Лица, в чьей собственности находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса (в связи с ликвидацией данных объектов недвижимости, права на которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

2. Собственника земельного участка, а также иных лиц, которым земельный участок выдан для строительства или же на ином праве, например, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования;

3. Лица, которому предоставлено разрешение на формирование искусственного земельного участка либо другой документ, определенный ФЗ от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, образованных на водных объектах, пребывающих в федеральной

собственности, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

4. Собственника первоначального объекта недвижимости, из которого создаются новые объекты недвижимости;

5. Лица, в чьей собственности находится объект недвижимости и (или) лица, в пользу которого вводятся обременения и ограничения прав на объект недвижимости (в связи с созданием или прекращением существующей части объекта недвижимости, на которую вводятся эти ограничения и обременения прав);

6. Кадастрового инженера в случаях, которые определяются законом № 218-ФЗ.

II. Регистрация прав без одновременного ГКУ в соответствии с п. 4 ст. 14 закона № 218-ФЗ осуществляется по заявлению:

1. Правообладателя недвижимого имущества - при подтверждении права на уже зарегистрированное недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости, которое появилось до введение в действие закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года;

2. Нотариуса или его работника - если регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки;

3. Лица, право которого формируется или прекращается на недвижимый объект - если при осуществлении регистрации возникает или прекращается данное право;

4. Правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого вводится ограничение или же обременение права на объект недвижимости, если осуществляется регистрация ограничения (обременения) или прекращение ограничения или обременения;

5. Сторон договора - при осуществлении государственной регистрации договора, а также права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, которые возникают в соответствии с данным договором.

III. При осуществлении ГКУ без одновременной регистрации прав (согласно п. 2 ст. 15 закона о ЕГРН) такой ГКУ выполняется по заявлению:

1. Лица, в собственности которого находится объект недвижимости, если при учете у объекта недвижимости изменяются основные характеристики;

2. ОГВ, ОМС, которыми предоставлено разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию - при ГКУ образованного объекта недвижимости;

3. Лица, в чьей собственности находится объект недвижимости или лица, в пользу которого вводится обременение или ограничение права на такой объект недвижимости;

4. Кадастрового инженера в случаях, которые определяются законом № 218-ФЗ.

Заявление о ГКУ и (или) регистрации прав на объект недвижимости и представленные с ним документы передаются в орган регистрации прав (в соответствии с п. 1 ст. 18 закона о ЕГРН):

1. В виде документов на бумажном носителе:

- путем личного обращения в орган регистрации прав,
- к представителю органа регистрации прав, если осуществлялся выездной прием,
- посредством обращения в многофункциональный центр,
- через почтовое отправление с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и оповещении о вручении;

2. В виде электронных документов и же электронных образов документов, которые подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью с применением информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, среди которых сеть «Интернет»:

- через единый портал государственных и муниципальных услуг,
- посредством официального сайта с применением единой системы идентификации и аутентификации.

Заявление и представленные с ним документы на бумажном носителе путем личного обращения передаются в подразделение органа регистрации прав, а также посредством подачи через многофункциональный центр.

Заявитель оповещается о приеме заявления о ГКУ и (или) регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов. В частности в заявлении указывается дата, а также время (с точностью до минуты) и перечень предоставленных документов.

Оповещение осуществляется посредством:

1. Расписки, которая выдается при приеме заявления и представленных с ним документов – путем личного обращения в орган регистрации прав, а также к представителю органа регистрации прав, если осуществлялся выездной прием;

2. Уведомления о приеме заявления и представленных с ним документов в течение следующего рабочего дня, после приема органом регистрации прав заявления представленных с ним документов - путем личного обращения в многофункциональный центр, в том числе посредством почтового отправления или путем отправления в электронном виде.

При постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик земельного участка заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется межевой план, требования к подготовке которого определены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (в соответствии со ст. 22 закона о ЕГРН).

При постановке на учет объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права подается технический план объекта недвижимости, требования к подготовке которого определены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (в соответствии со ст. 24 закона о ЕГРН).

При снятии с учета объекта недвижимости заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется акт обследования,

подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости, требования к подготовке которого определены приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (в соответствии со ст. 23 закона о ЕГРН).

Порядок осуществления ГКУ и государственной регистрации прав на объекты недвижимости (ст. 29 закона № 218-ФЗ):

1. Прием заявления и представленных с ним документов.
2. Возврат документов без рассмотрения при наличии оснований (основания возврата установлены ст. 25 закона № 218-ФЗ).
3. Проведение правовой экспертизы документов, проверка на наличие причин для приостановления и отказа.
4. Внесение в ЕГРН сведений об объекте и правах (удостоверяется выпиской из ЕГРН, ст. 28 закона № 218-ФЗ) либо уведомление о принятии отрицательного решения либо о прекращении учёта и (или) регистрации прав (направляется в день принятия соответствующего решения, п. 5, 6 ст. 29 закона № 218-ФЗ).

5. Выдача выходных документов.

Подлежащие выдаче после осуществления ГКУ и (или) регистрации прав на объекты недвижимости документы на бумажном носителе и подлинники переданных с заявителем документов на бумажном носителе могут быть отправлены органом регистрации прав с использованием курьерской доставки при указании данного способа доставки в заявлении.

При проведении регистрации прав по требованию судебного пристава-исполнителя, документы, подлежащие выдаче после исполнения ГКУ и (или) регистрации прав, могут предоставляться судебному приставу-исполнителю (в соответствии с ч. 17 ст. 29 закона о ЕГРН).

Законом о ЕГРН установлен предельный (максимальный) срок осуществления ГКУ и (или) регистрации прав. При этом сроки осуществления ГКУ и (или) регистрации прав разделяются в зависимости от просьбы, содержащейся в представленном в орган регистрации права

заявлении, а также от места его подачи и предоставления выходных документов.

Таблица 2.1

Сроки исполнения ГКУ и (или) регистрации прав (ст. 16 закона о ЕГРН)

Вид услуги	Сроки	
	Обращение в орган регистрации права	Обращение в МФЦ
государственная регистрация прав	7 рабочих дней	9 рабочих дней
государственный кадастровый учет	5 рабочих дней	7 рабочих дней
государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет	10 рабочих дней	12 рабочих дней
государственная регистрация прав на основе нотариально засвидетельствованной сделки, свидетельства о праве на наследство, о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	3 рабочих дня	5 рабочих дней

Датой регистрации прав считается дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении недвижимого имущества.

Датой ГКУ считается дата занесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

За государственную регистрацию прав уплачивается государственная пошлина согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (ст. 17 закона о ЕГРН)

Орган регистрации прав должен вернуть заявление о ГКУ и (или) регистрации прав и документы, представленные с заявлением, без рассмотрения (согласно ст. 25 закона о ЕГРН), если:

1) заявление и документы переданы в орган регистрации прав в виде электронных документов, электронных образов документов в формате, не отвечающим требованиям;

2) заявление и документы переданы в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, в которых присутствуют оговоренные в них исправления;

3) извещение об оплате государственной пошлины за исполнение регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления не имеется в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных оплатах и документ об оплате государственной пошлины не был передан заявителем;

4) в ЕГРН присутствует отметка об отсутствии возможности регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без персонального участия собственника объекта недвижимости и заявление на регистрацию прав передано другим лицом;

5) в заявлении о ГКУ и (или) регистрации прав отсутствует подпись заявителя, необходимая согласно законодательству Российской Федерации.

Если в случае подачи заявления о ГКУ, а также регистрации прав на объекты недвижимости и представленных с ним документов на бумажном носителе путем личного обращения, не определена личность лица, обратившегося за исполнением ГКУ и (или) регистрации прав, в том числе, если отсутствует документ, подтверждающий личность данного лица, или лицо, подающее заявление и представленные с ним документы, не согласилось показать документ, подтверждающий его личность в таком случае в их приеме должно быть отказано в момент подачи подобных заявлений и документов (в соответствии с ч. 15 ст. 18 закона о ЕГРН).

После подачи в орган регистрации прав заявления и представленных с ним документов, сведения об объектах недвижимости, а также сведения, содержащиеся в представленных документах подвергаются проверке на

предмет обнаружения отсутствия причин для приостановления в осуществлении кадастрового учета.

Законом о ЕГРН определено 55 оснований приостановления исполнения ГКУ и (или) регистрации прав (ст. 26 закона о ЕГРН).

Ниже указаны основания приостановления, которые классифицированы в 7 условных групп.

1 группа – лицо, не обладающие правом на обращение в орган регистрации права:

п. 1) лицо, указанное как правообладатель, и не обладающее правом на данный ОН или лицо не может осуществлять распоряжение правом на данный ОН;

п. 2) обращение с заявлением было совершено ненадлежащим лицом;

п. 39) лицом, которому земельный участок, отдан в безвозмездное пользование либо аренду для постройки жилья экономического класса, или аренду для постройки в наименьшем требуемом объеме жилья экономического класса. Данный земельный участок находится в федеральной собственности или же государственная собственность на земельный участок не установлена. При этом договор об участии в долевом строительстве жилья экономического класса либо договор купли-продажи жилья такого класса заключен с лицом, не имеющим полномочий для заключения таких договоров, или же нарушены другие требования, определенные Федеральным законом № 218-ФЗ;

п. 41) не подано заявление о прекращении ГКУ и (или) регистрации прав на объект недвижимости всеми лицами, подавшими заявление для исполнения ГКУ и (или) регистрации прав на объект недвижимости, либо не подано заявление всеми сторонами договора о прекращении регистрации данного договора;

п. 47) в ответ на уведомление о поступлении заявления о регистрации прав на ОН, сведения о котором находятся в ЕГРН, получено возражение

правообладателя, в котором отражен факт действия заявителя против воли правообладателя;

2 группа – основания, согласно которым регистрация прав не может быть осуществлена

п. 3) существуют противоречия между заявленными правами и уже внесенными в единый государственный реестр недвижимости;

п. 4) право, ограничение права или обременение ОН, с регистрацией которого обратился заявитель, не может быть зарегистрировано согласно ГК РФ;

п. 14) переданные в силу закона документы не подтверждают факт возникновения права в соответствии с законом;

п. 36) имеется судебный спор относительно прав на ОН, считающихся предметом ипотеки, или относительно обращения взыскания на данный ОН;

п. 37) поступил судебный акт или акт о наложении ареста (запрета) на объект недвижимости;

п. 40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, которое не имеет доли в таком праве, не представлены документы, свидетельствующие об отказе прочих участников долевой собственности от покупки доли;

3 группа - документы, не представленные/не оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства

п. 6) приложенные к заявлению документы не считаются подлинными или сведения, которые содержатся в них, недостоверны;

п. 7) форма либо содержание документа не отвечают требованиям законодательства РФ;

п. 9) не приложены (не получены) документы, которые запрошены по межведомственным запросам;

п. 11) ранее поданные документы на регистрацию иной сделки сданным ОН или перехода, обременения или ограничения права ОН и по этим документам решение о регистрации или об отказе в регистрации не утверждено;

п. 18) акт ОГВ или ОМС, являющиеся основанием ГКУ либо регистрации прав, приняты вне полномочий принявшего органа и (или) подписавшего его лица;

п. 38) на регистрацию прав представлен договор участия в долевом строительстве относительно того же ОН долевого строительства;

п. 44) не подано заявление, а также документы, которые не обходимы для государственной регистрации недвижимого имущества после введения в действие закона № 122-ФЗ;

3 группа - документы, не представленные/не оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства

п. 5) не поданы документы, которые требуются для исполнения ГКУ либо регистрации прав;

п. 8) приложенные документы подписаны (заверены) неправомочным лицом;

п. 10) поступила информация об отсутствии документов, которые запрашивались по межведомственным запросам;

п. 46) при продаже комнаты в коммунальной квартире лицу, не имевшему комнаты в квартире, к заявлению о регистрации прав не представлены документы, свидетельствующие об отказе собственников прочих комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты;

п. 48) определена временная администрация финансовой организации, считающейся правообладателем или стороной сделки, в определенных ФЗ от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» случаях;

п. 54) в орган регистрации прав представлено уведомление от представителя государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов либо другого недвижимого имущества ОГВ об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на постройку (создание) многоквартирных домов;

4 группа – основания регистрации сделок

п. 12) сделка, акт ОГВ или ОМС, которые считаются основой для регистрации права на объект недвижимости в судебном порядке были признаны недействительными;

п. 13) сделка, подлежащая регистрации или считающаяся основанием для регистрации либо обременения, ограничения права на ОН, считается ничтожной;

п. 15) в приложенных документах нет подтверждения присутствия согласия на совершение сделки, подлежащей регистрации или считающейся основой для регистрации права, ограничения (обременения) права, третьего лица, органа юридического лица, ОГВ или ОМС;

п. 16) для исполнения регистрации прав на объект недвижимости, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно куплено с применением кредитных средств банка, представленного иным юридическим лицом, не подано коллективное заявление сторон сделки с подкреплением документа, формулирующего согласие на это кредитора (займодавца);

п. 17) сделка, которая подлежит регистрации или считается поводом для регистрации прав на объект недвижимости, не включает определенные федеральным законом или договором ограничения прав сторон данной сделки;

п. 55) договор страхования или договор поручительства банка расторгнут или прекращен согласно законодательству РФ.

5 группа – основания осуществления ГКУ и (или) регистрации прав в отношении объектов недвижимости

п. 19) объект, о ГКУ либо регистрации прав которого передано заявление, не считается ОН;

п. 22) созданный (создаваемый) ОН, при строительстве (реконструкции) которого не нужна выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не отвечает виду разрешенного

использования ЗУ, на котором он построен, или не отвечает градостроительному регламенту;

п. 23) ЗУ, на котором построен ОН, передан, представлен собственником не для целей постройки (размещения) подобного объекта;

п. 34) помещение не изолировано или не обособлено от иных помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

п. 45) месторасположение ОН, устанавливаемое в соответствии с описанием месторасположения границ ЗУ или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (сокращенно – ОНС), не совпадает с адресом ОН или другим описанием месторасположения ОН (при отсутствии адреса);

п. 49) существуют противоречия между сведениями об ОН, которые содержатся в приложенных к заявлению документах, и сведениями ЕГРН о данном ОН;

п. 53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;;

б группа – основания, при которых созданные/образуемые объекты недвижимости пересекаются с объектами недвижимости, содержащимися в ЕГРН

п. 20) границы ЗУ, о котором представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

п. 21) границы образуемого ЗУ пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, образования ЗУ для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов;

п. 27) границы ЗУ пересекают границы населенного пункта;

п. 43) границы ЗУ пересекают границы муниципального образования;

п. 50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения;

п. 52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места;

7 группа – основания осуществления ГКУ и (или) регистрации прав в отношении земельных участков

п. 24) поступили возражения относительно размера и местоположения границ ЗУ, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, и отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

п. 25) при установлении границ ЗУ нарушен порядок согласования местоположения границ ЗУ или местоположение указанных границ не считается согласованным;

п. 26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому ЗУ не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

п. 28) размер образуемого ЗУ, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам ЗУ;

п. 30) площадь ЗУ, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого ЗУ, указанной в утвержденном проекте межевания ЗУ, более чем на десять процентов;

п. 33) ЗУ, в отношении которого представлено заявление о его снятии с ГКУ, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с ФЗ;

7 группа – основания осуществления ГКУ и (или) регистрации прав в отношении земельных участков

п. 29) ЗУ образован из ЗУ, относящихся к различным категориям земель;

п. 31) изменение площади ЗУ и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием ЗУ или уточнением его границ;

п. 32) в результате ГКУ в связи с уточнением сведений о площади ЗУ такая площадь будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади;

п. 35) ОН образуется из ОН раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым ОН не допускается в соответствии с установленными ФЗ требованиями;

п. 42) площадь ЗУ отличается от площади ЗУ, указанной в утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения ЗУ на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

п. 51) на момент подачи заявления в отношении ЗУ истек срок действия утвержденной схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории при условии, что образование ЗУ, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании данной схемы;

В случае принятия органом регистрации прав решение о приостановлении осуществления кадастрового учета осуществление ГКУ и (или) регистрации прав приостанавливается на срок не более чем на 3 месяца (ст. 26 закона о ЕГРН).

При этом если:

1. Не представлены (не поступили) документы, запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам, то приостанавливается на срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более чем на один месяц;

2. Не представлено заявление о прекращении ГКУ и (или) регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав, то приостанавливается на срок не более чем один месяц.

3. Ранее представлены документы на регистрацию другой сделки с этим же ОН и по данным документам решение о регистрации не принято, приостанавливается до завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на объект недвижимости по ранее принятым документам.

4. Существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, то приостанавливается до разрешения спора судом.

5. Поступил судебный акт или акт о наложении ареста (запрета) на ОН, то приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю либо об обращении залога в доход государства.

6. При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, то приостанавливается до истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности либо продавцом комнаты в коммунальной квартире собственников остальных комнат в коммунальной квартире.

ГКУ и (или) регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лица,

представившего заявление для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав (согласно ст. 30 закона о ЕГРН).

В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления ГКУ и (или) регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления

Приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

До осуществления ГКУ и (или) регистрации прав либо отказа в ГКУ и (или) регистрации прав рассмотрение представленных для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав (согласно ст. 31 закона о ЕГРН).

Законом о ЕГРН предусмотрено информационное взаимодействие кадастровых инженеров с органом регистрации прав, которое осуществляется в электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации (далее - электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера») (согласно ст. 20 закона о ЕГРН).

При этом органом регистрации прав обеспечиваются предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевых, технических планов, карт-планов территории и актов обследования в режиме реального времени.

За использование кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» взимается плата.

Прошедшие предварительную автоматизированную проверку межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав, с присвоением каждому документу идентифицирующего номера.

Временное хранение осуществляется до представления соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в орган регистрации прав, но не более трех месяцев.

В случае, если межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования помещены на временное хранение в электронное хранилище, при представлении заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления ГКУ и (или) регистрации прав заявитель вправе указать в заявлении идентифицирующий номер соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования, временно хранящихся в электронном хранилище, не представляя в таком случае межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования.

ГЛАВА 3. СОСТОЯНИЕ ВОПРОСА О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Анализ сведений на объекты недвижимости, поступивших в условиях действия закона № 221-ФЗ

Одним из важных пунктов государственной регистрации недвижимости являются земельные участки сведения, о которых должны быть внесены в государственный реестр объектов недвижимости. В таблице 3.1 представлены данные за десятилетие в период с 2005 до 2015 гг. Начиная с 2005 года сведения, о внесенных в ГКН земельных участках, постоянно увеличивались [5].

В 2005 г. сведения о земельных участках в целом по Российской Федерации составили 36,9 миллионов. В Российской Федерации в 2014 году количество земельных участков внесенных в государственный реестр объектов недвижимости составил 55,66 миллионов участков, что на 1,9 миллионов участков больше, чем количество внесенных в 2013 году. В 2015 г. сведения о земельных участках, внесенных в кадастр объектов недвижимости равнялся 57,5 миллионов участков, при этом это на 1,84 миллионов участков больше чем в 2014 году. За промежуток времени с 2005 года по 2015 год в кадастр объектов недвижимости внесены сведения о 20,6 миллионов участков.

По центральному федеральному округу значительное количество земельных участков внесенных в кадастр объектов недвижимости приходится на 2006 год (11,62 миллиона земельных участков. Количество внесенных земельных участков увеличилось на 3 миллиона по сравнению с предыдущим годом), а также на 2009 год (12,72 миллиона земельных участков. Количество внесенных земельных участков увеличилось на 700

тыс., что больше чем в 2008 году). В остальные годы прирост составлял в среднем 400-500 тыс. земельных участков, наименьший в 2011 году (увеличилось на 320 тыс. земельных участков по сравнению с предыдущим годом).

Таблица 3.1

Количество земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в РФ, участков [1-11]

Количество земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в РФ, участков млн.											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
РФ	36,9	45,36	43,16	45,02	48,01	49,67	50,59	51,99	53,79	55,66	57,5
Центральный	8,46	11,62	11,41	12,02	12,72	13,22	13,54	13,98	14,45	14,96	15,3
Северо-Западный	2,76	3,56	3,34	3,47	3,63	3,79	3,86	4,05	4,13	4,26	4,4
Южный	6,54	7,16	7,24	7,38	5,23	5,33	5,42	5,52	5,7	5,86	6
Приволжский	9,26	10,81	10,47	10,88	11,71	12,08	12,28	12,47	12,86	13,23	13,5
Уральский	2,74	3,49	3,11	3,36	3,65	3,8	3,82	3,94	4,11	4,26	4,4
Сибирский	5,52	6,82	5,78	6,03	6,42	6,69	6,83	7,02	7,33	7,61	7,9
Дальневосточный	1,64	1,89	1,82	1,89	1,96	1,98	2,01	2,07	2,16	2,24	2,3
Северо-Кавказский					2,64	2,76	2,84	2,94	3,05	3,23	3,4
Крымский											0,2

По Северо-Западному округу, так же как и в Центральном федеральном округе, наибольший прирост внесенных в кадастр объектов недвижимости земельных участков приходится на 2006 год (3,56 миллиона, т.е. на 800 тыс.

больше, чем в 2005 году) в остальные годы пророст составлял 100 тыс. участков, спад так же произошел в 2011 году (на 70 тыс. земельных участков). Так же и в Южном округе максимальный прирост внесенных земельных участков в базу достигнут в 2006 году (7,16 миллиона. Количество внесенных земельных участков увеличилось на 600 тыс. земельных участков), спад произошел в 2011 году (прирост составил 90 тыс.). В остальные годы – в среднем на 100 тыс. земельных участков, внесенных в кадастр объектов недвижимости, увеличивается каждый год.

В Приволжском федеральном округе наибольшее количество внесенных земельных участков наблюдался в 2006 году (10,81 миллиона, а именно, количество внесенных земельных участков увеличилось на 1,6 миллионов по сравнению с 2005 годом) и в 2009 году (11,71 миллионов, что на 800 тыс. больше, чем в 2008 году). В среднем каждый год количество внесенных земельных участков увеличивалось на 400 тыс.

Уральский федеральный округ в 2006 году имел максимальный прирост количество внесенных земельных участков в кадастр объектов недвижимости, а именно, увеличилось на 750 тыс. (3,49 миллионов). В среднем в остальные годы увеличивалось на 200-300 тыс.

В Сибирском федеральном округе основной рост внесенных земельных участков приходится на 2006 и 2009 год. В 2006 году количество земельных участков, внесенных в кадастр недвижимости, увеличилось на 1,3 миллиона и составило 6,82 миллиона земельных участков и в 2009 году увеличилось на 400 тыс. земельных участков по сравнению с 2008 годом. В остальные годы прирост, внесенных земельных участков в кадастр объектов недвижимости, составлял 200-300 тыс. земельных участков.

Дальневосточный федеральный округ имел максимальный пророст земельных участков, внесенных в кадастр недвижимости в 2006 году (1,89 миллионов, а именно, количество земельных участков, внесенных в кадастр недвижимости, увеличилось на 250 тыс. участков) в остальные годы в

среднем увеличивалось на 70 тыс., наименьший прирост в 2010 году (увеличилось на 20 тыс. земельных участков).

Сведения о земельных участках в Северо-Кавказском федеральном округе стали вноситься только в 2009 году. В среднем увеличение количества земельных участков, внесенных в ГКН, каждый год составляет 100 тыс. Сведения о земельных участках в Крымском федеральном округе стали вноситься с 2015 года. В 2015 году количество земельных участков, которые уже внесены в кадастр недвижимости, составил 0,2 миллиона участков.

Проанализировав данную таблицу, мы видим, что максимальный рост достигается в 2006 и 2009 годах, а спад в 2011г. Больше всего сведений о земельных участках внесено в Центральном и Приволжском федеральных округах, наименьшее – в Дальневосточном. За период с 2005 по 2015 годы количество земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости увеличивалось в среднем каждый год на один миллион земельных участков. Сведения представлены в табл. 3.1.

3.2. Состояние активности земельного рынка в целом по РФ и по субъектам РФ

В соответствии с Гражданским кодексом для совершения сделок с земельными участками (купля-продажа, залог, аренда и т.д.) в соответствующем договоре должны содержаться их характеристики, сведения, которые позволят точно идентифицировать объект недвижимости, подлежащих передаче по такому договору.

Одна из основных функций Росреестра – это оказание услуг заинтересованным лицам, а именно, предоставление сведений из государственного реестра объектов недвижимости.

Предоставление сведений из государственного реестра объектов недвижимости осуществляется по запросам заинтересованных лиц. Количество изготовленных органом кадастрового учета документов из государственного реестра объектов недвижимости, а именно, кадастровых выписок, кадастровых паспортов и кадастровых планов территорий, может в том числе характеризовать активность участников рынка объектов недвижимости.

Для вычисления активности участников земельного рынка была использована информация о численности населения в субъектах РФ по данным Всероссийской переписи населения 2002 и 2010 годов.

До принятия Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 2005 года по 2007 год активность была невысокой. В 2005 году количество выданных документов на 1000 человек составило всего 35 документов, в 2006 году на 4,9 документов больше по сравнению с 2005 годом и равняется 39,9 документов. С принятием 24 июля 2007 года Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» усилились требования к документам, в связи с чем и возрастает активность земельного рынка в РФ.

Как мы видим на представленной диаграмме активности участников земельного рынка по Российской Федерации в 2005 - 2015 гг. (Рис. 3.1) в 2007 году количество выданных документов на 1000 человек составило 55,1, что на 20,1 больше по сравнению с 2005 годом. В 2009 году наблюдается максимум активности земельного рынка. В этом году количество выданных документов равнялось 112,3. Однако в период с 2010 год по 2011 год активность участников земельного рынка на территории Российской Федерации снизилась. В 2010 году незначительно (102,2 документа), а в 2011 году на 45,9 документов выдано меньше по сравнению с 2009 годом. С 2012 по 2015 год наблюдается плавное увеличение активности участников земельного рынка на территории Российской Федерации.

Принятый закон определял динамичность рынка недвижимого имущества, граждане не могли совершать различные сделки с земельным участком без соответствующих сведений о земельном участке, которые содержались в кадастровом паспорте земельного участка, в кадастровой выписке о земельном участке и кадастровом плане территорий.

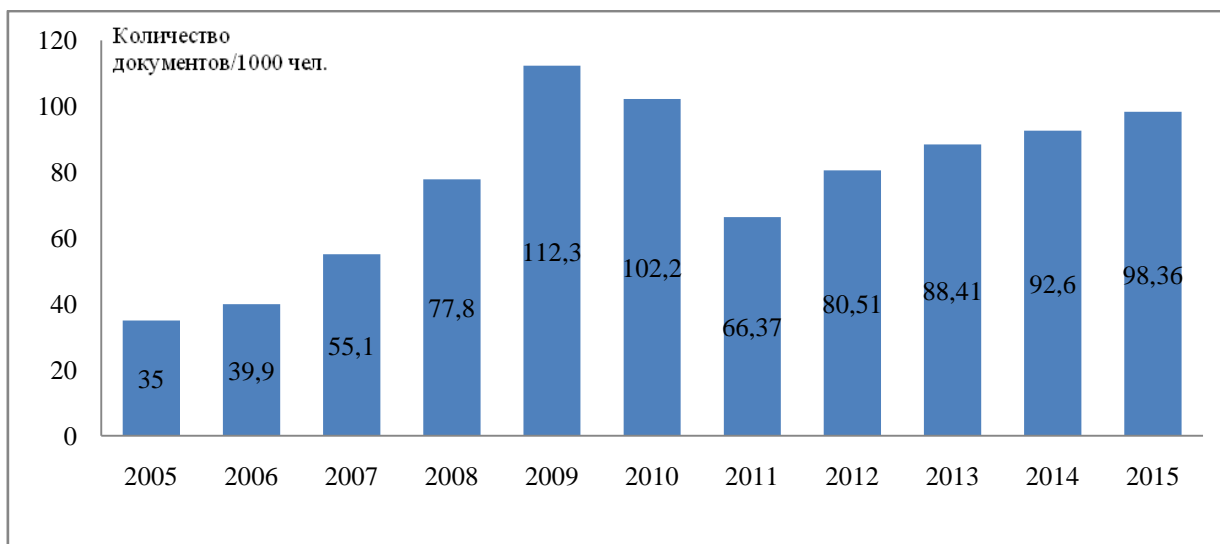


Рис. 3.1 Активность участников земельного рынка по РФ в 2005 - 2015 гг.

На рисунке 3.2 представлена диаграмма активности участников земельного рынка по федеральным округам в 2005-2014 гг. В 2005–2007 годах наиболее высокая активность участников земельного рынка наблюдается в Северо-Западном, Южном и Приволжском федеральных округах. А в 2008 году - (более 80 документов/1000 чел.) отмечается в Приволжском, Южном и Уральском федеральных округах. В 2009-2011 годах наибольшая активность участников земельного рынка (более 110 документов/1000 чел.) наблюдалась в Центральном, Приволжском и Уральском федеральных округах. В 2012 году - в Южном, Центральном и Приволжском федеральных округах. В 2013-2014 годах наибольшая активность участников земельного рынка отмечается в Южном, Сибирском и Приволжском федеральных округах. В 2015 году наибольшая активность участников земельного рынка наблюдалась в Дальневосточном, Сибирском и Приволжском федеральных округах.

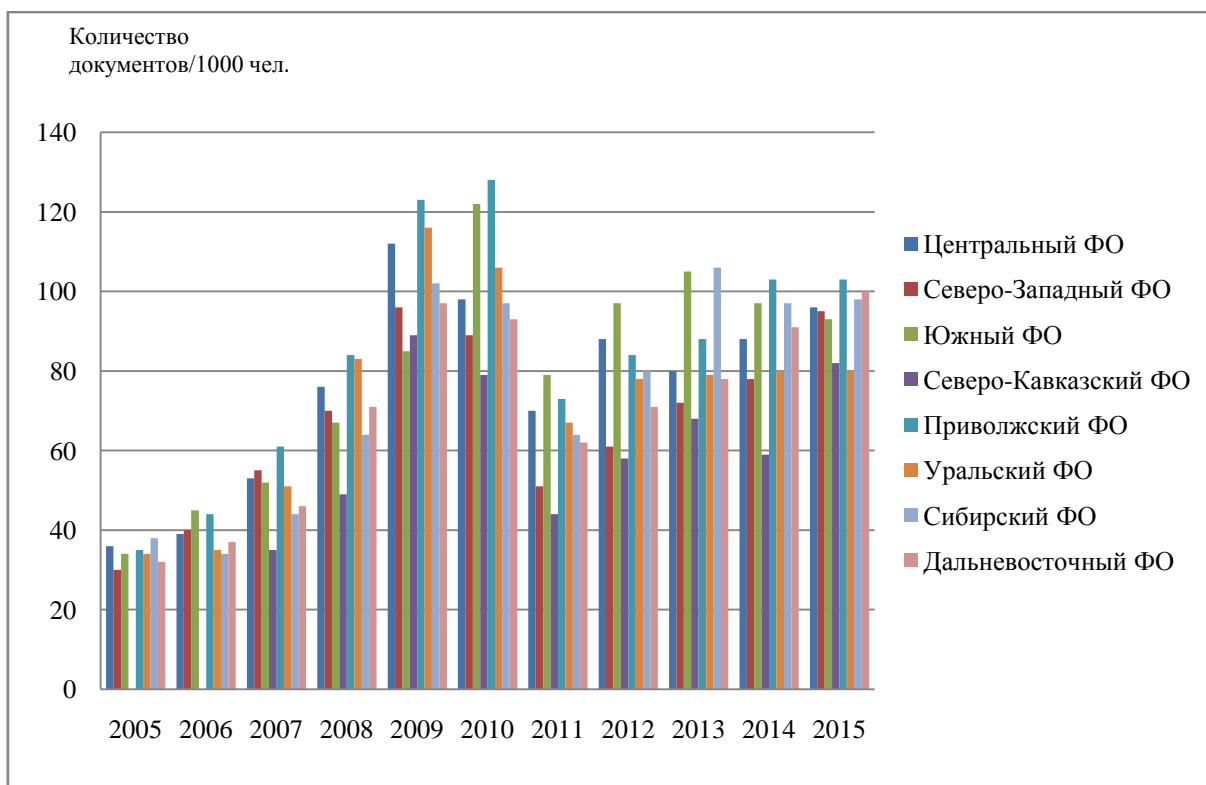


Рис. 3.2 Активность участников земельного рынка по федеральным округам в 2005 - 2015 гг.

Как мы видим, на протяжении 10 лет одно из ведущих положений занимают Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа. Данные федеральные округа наиболее инвестиционно привлекательны. Центральный Федеральный округ (сокращенно – ФО) является географическим и финансовым центром Российской Федерации: здесь находится большая часть всех инвестиций вложенных в российскую экономику. В приволжском ФО рост обусловлен большей частью улучшением экономического состояния в целом округа, ростом промышленного производства и как следствие возрастающими доходами населения. Столицей Приволжского федерального округа является Нижний Новгород, он особенно привлекает отечественные и иностранные инвестиции. А в Южном ФО в основном инвестируют в курортные города

для строительства недвижимости в гостиничной и санаторно-курортной отрасли.



Рис. 3.3. Информация о деятельности органов кадастрового учета по кадастровому учету земельных участков и предоставлению услуг по выдаче сведений государственного кадастра недвижимости в 2005- 2015 гг. (млн.)

Данные о деятельности по государственному кадастровому учету земельных участков и предоставлению услуг по выдаче сведений государственного кадастра объектов недвижимости в 2005-2014 годах представлены на рис. 3.3.

Из представленной диаграммы мы видим, что больше всего в 2005-2014 годах подготовлено кадастровых паспортов и кадастровых выписок в результате рассмотрения запросов о предоставлении услуг по выдаче

сведений государственного кадастра недвижимости. Меньше всего предоставляется кадастровые планы территорий.

Как мы видим на диаграмме, по годам количество паспортов и кадастровых выписок, предоставленных органом государственного кадастрового учета, распределяется неравномерно. С 2005 года по 2009 год идет равномерное увеличение предоставленных сведений органом кадастрового учета в виде кадастровых паспортов, кадастровых выписок и кадастровых планов территорий. В 2009 году органами кадастрового учета подготовлено документов в 1,5 раза больше, чем в 2008 году, в 2010 году отмечено снижение количества подготовленных документов на 8,97% по отношению к 2009 году. После 2010 года начался спад подготовленных кадастровых паспортов, кадастровых выписок и кадастровых планов территорий. В 2011 году наблюдается существенное снижение количества подготовленных документов на 36,63% по отношению к 2010 году. В 2012 году отмечено увеличение количества подготовленных документов на 21,3 % по отношению к 2011 году. В 2013 году продолжается увеличение документов на 10,4 % по отношению к 2012 году. В 2014 количества выданных документов на 44,9 % больше, чем в 2013 году. Как мы видим, рост возобновился с 2012 года и в 2015 году достиг максимума за данный период с 2005 по 2015 гг.

Подготавливается кадастровых паспортов и кадастровых выписок по заявлениям о внесении изменений в характеристики земельных участков достаточно мало. За данный период наибольшее количество было подготовлено в 2009 году и составило 2,3 млн. шт. кадастровых паспортов и кадастровых выписок. В основном среднее значение подготовленных документов составляет 1,3 млн. шт.

Так же в 2009 году было подготовлено наибольшее количество кадастровых паспортов и кадастровых выписок по заявлениям о постановке на государственный кадастровый учет – 2,8 млн. шт., наименьшее количество

было в 2007 году – 1,2 млн. шт. В основном среднее значение подготовленных документов составляет 2 млн.

В 2006 году подготовленных кадастровых планов территорий в результате рассмотрения запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости составляло наименьшее количество, а именно 300 тыс. шт. Наибольшее значение было достигнуто в 2014 году – 2 млн. шт.

В 2014 г. было подготовлено 11,3 млн. кадастровых паспортов и кадастровых выписок в результате рассмотрения запросов о предоставлении сведений ГКН, что на 3,8 млн. больше чем в 2013 г. Подготовленных по заявлениям о постановке на ГКУ – 2,5 млн., что на 234 тыс. больше чем в 2013 г. По заявлениям о внесении изменений в характеристики земельных участков было подготовлено 1,3 млн. кадастровых паспортов и кадастровых выписок.

Изучив информацию о видах предоставляемых документов, можно сделать следующий вывод, что больше всего с 2005 по 2015 год подготовлено кадастровых паспортов и кадастровых выписок в результате рассмотрения запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости. Меньше всего предоставлено кадастровых планов территорий.

Из таблицы 3.2 мы видим, что плата за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, поступившая за 2015 год составила в целом по России 1,8 млрд. руб. По федеральным округам наибольший доход, поступающий на счет за предоставление сведений, приходится на Центральный федеральный округ – 557,4 млн. руб., Приволжский федеральный округ – 359,3 млн. руб., и Южный федеральный округ (225 млн. руб.). В Белгородской области в 2015 году плата за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, составила 20,4 млн. руб.

Таблица 3.2

**Информация о плате за предоставление сведений, внесенных в
государственный кадастр недвижимости, по Российской Федерации за
2015 год в разрезе кадастровых округов**

Наименование кадастрового округа	Плата за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, поступившая за отчетный период (фактическая сумма поступлений на счет - доход), руб.
1	2
Россия	1 783 228 473
Центральный ф.о.	557 409 231
Белгородский	20 403 714
Северо-Западный ф.о.	170 143 785
Южный ф.о.	225 043 031
Северо-Кавказский ф.о.	68 760 862
Приволжский ф.о.	359 281 446
Уральский ф.о.	136 940 468
Сибирский ф.о.	194 847 033
Дальневосточный ф.о.	69 805 415
Крымский ф.о.	997 200

Как мы видим из рисунка 3.2, Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа занимают ведущее положение по активности участников земельного рынка. Также данное утверждение подтверждают сведения представленные в таблице 3.2, так как в этих федеральных округах наибольший доход за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

3.3. Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки в целом по РФ и по субъектам РФ в 2015 году

В 2015 году в Российской Федерации было внесено 6,6 млн. сведений о зарегистрированных правах на земельные участки. На территории Белгородской области зарегистрированных прав на земельные участки было внесено 94,5 тысяч. Сведения представлены в табл. 3.3

Таблица 3.3

Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки в 2015 г. (млн.)

Наименование кадастрового округа	Всего зарегистрировано прав на земельные участки
1	2
Российская Федерация	6 645 988
Центральный ФО	1 667 411
Белгородская обл.	94 527
Северо-Западный ФО	441 639
Южный ФО	829 350
Северо-Кавказский ФО	467 289
Приволжский ФО	1 553 390
Уральский ФО	497 699
Сибирский ФО	923 799
Дальневосточный ФО	197 350
Крымский ФО	68 061

По федеральным округам зарегистрированные права распределялись не равномерно. Наибольшее количество внесенных прав на земельные участки наблюдается в Центральном ФО. Их количество составило 1,7 млн. прав. Также значительное количество у Приволжского федерального округа – 1,6 млн. В Сибирском федеральном округе зарегистрированных прав – 923,8 тыс., в

Южном федеральном округе – 829,3 тыс. Меньше всего у Крымского федерального округа – 68 тыс.

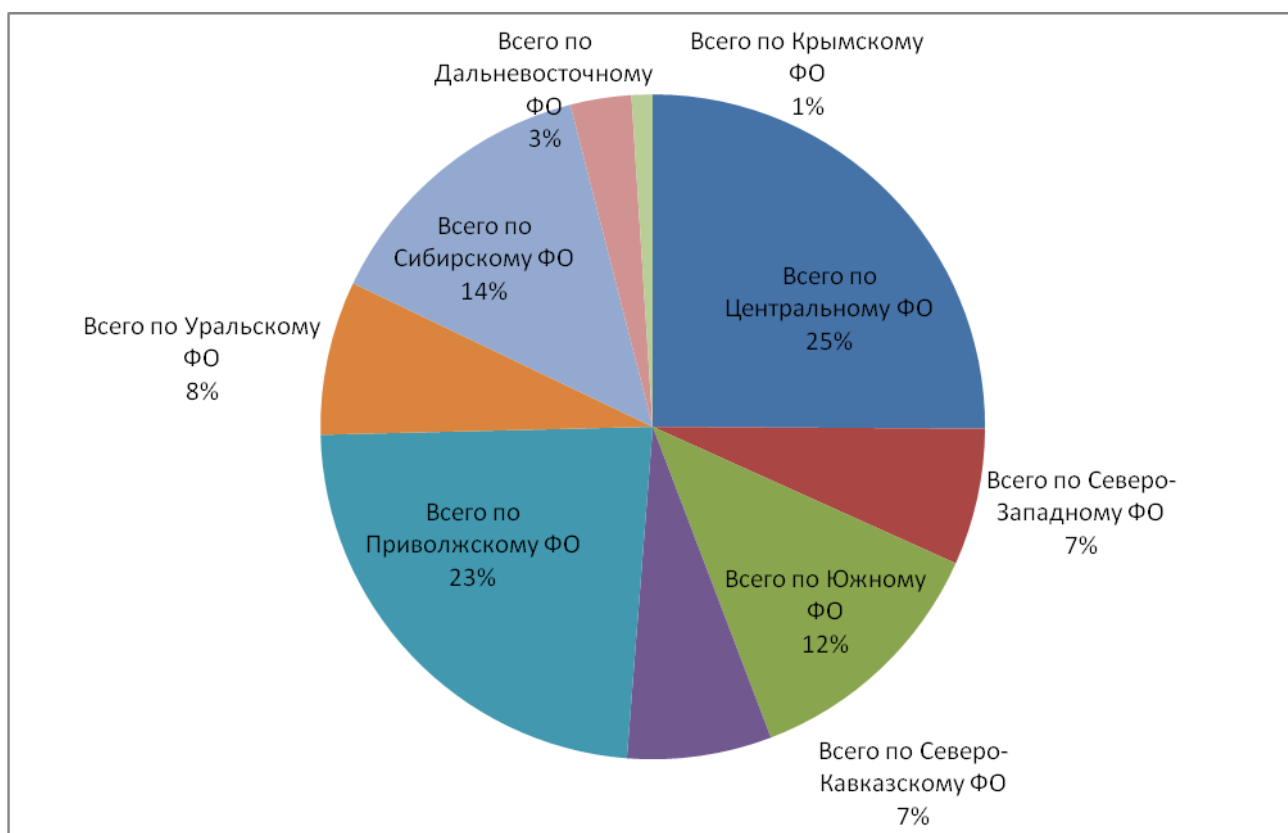


Рис. 3.5. Сведения о зарегистрированных правах на земельные участки по федеральным округам в 2015 г.

По данному показателю в процентном соотношении наибольшее значение по федеральным округам занимает Центральный федеральный округ, на его долю приходится 25 %, второе место занял Приволжский федеральный округ (23 %). В Сибирском федеральном округе сведений о зарегистрированных правах на земельные участки составляет 14 % от общего количества зарегистрированных прав в Российской Федерации. В Южном Федеральном округе – 12 %. Данные отражены на рис. 3.5.

Подводя итог, можно сказать, что одно из ведущих положений занимают Центральный, Приволжский, Сибирский и Южный федеральные округа. Данные федеральные округа наиболее инвестиционно привлекательны. Поэтому в этих округах больше всего внесено сведений о зарегистрированных правах на земельные участки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение необходимо отметить, что в области систем регистрации прав и кадастрового учета в Российской Федерации начали осуществляться непрерывные интеграционные процессы. Этим процессам свойственно быстрое развитие с перспективой применения новейших технологий.

Большинство произведенных за последние годы изменений в процессах государственной регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости следует оценить положительно. Объединение учета и регистрации в единую систему с наделением подразделений функциями друг друга, централизация кадастрового учета, возможность получения документов по межведомственному взаимодействию, возможность предоставления услуг в электронном виде или через многофункциональные центры – все это приводит к оптимизации процессов учета и регистрации объектов недвижимости, снижению затрат участников процесса управления недвижимым имуществом.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от 24.07.2007г. выполнил свои задачи по совершенствованию земельных отношений. На его смену вступил в силу с 1 января 2017 года Федеральный закон N 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Новый закон предусматривает:

- объединение в одну систему учета и регистрации государственный кадастровый учет объектов недвижимости и госрегистрация прав на эти объекты недвижимости;
- место подачи заявления и документов не зависит от места нахождения объекта недвижимости;
- подача заявления на государственный кадастровый учет и регистрацию прав может осуществляться как одновременно так и отдельно;
- сокращение сроков осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета;

- выдача свидетельства о регистрации недвижимости не предусмотрена;
- стоимость выписки об объекте недвижимости увеличилась;
- введено 55 случаев оснований для приостановления;
- государственный регистратор несет ответственность за несоответствие сведений, внесенных им в ЕГРН.

В целом объединение государственного кадастрового учета и регистрации прав имеет положительный результат, однако можно выделить недостатки и проблемы, препятствующие ее объединению.

Недостатками единой системы единого государственного реестра недвижимости являются:

- внесение сведений о недвижимом имуществе на основе заявительного принципа. Кадастр не следует создавать на основе заявительного принципа внесения сведений о недвижимом имуществе. Необходимой основой создания государственного кадастра недвижимости является разработка кадастра на основании принципа инвентаризации данных. Мировая практика подтверждает, что создание кадастра на основе заявок заинтересованных лиц даже в течение длительного времени приводит лишь к 20-30-процентной наполняемости кадастра сведениями о земельных участках.

- подготовка документов, содержащих достоверные сведения о недвижимом имуществе, права на которое подлежат внесению в единый государственный реестр прав. Эти сведения предоставляют кадастровые инженеры. Контроль за кадастровой деятельностью должен тщательно осуществляться через институты СРО и передача части регулятивных функций национальному объединению кадастровых инженеров.

- проблемы, существующие в сфере информационного обеспечения землеустройства и государственного кадастра недвижимости. Завершению работ по созданию единой системы ЕГРН препятствуют существенные проблемы, существующие в сфере информационного обеспечения землеустройства и государственного кадастра недвижимости, что приводит к снижению качества предоставляемых услуг в этой сфере.

Вследствие последних изменений в законодательстве в сфере учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав, а также в процессе проведения масштабных и долгосрочных программ по модернизации кадастровой системы можно отметить положительную динамику улучшения условий регистрации прав на недвижимое имущество. По данным всемирного рейтинга «DOING BUSINESS» рейтинг по разделу «регистрация права собственности» вырос в отношении Российской Федерации с 17 места (2013 год) до 8 (2016 год).

Проведенный анализ позволил оценить активность участников земельного рынка. Совершенствование земельных отношений Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от 24.07.2007г. и рост инвестиций в недвижимое имущество привело к развитию земельного рынка.

До принятия Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» с 2005 года по 2007 год активность участников земельного рынка была невысокой. С принятием Закона усилились требования к документам, в связи с чем участникам необходимо было запрашивать сведения на земельные участки в органе кадастрового учета. С 2012 по 2015 год наблюдалось плавное увеличение активности участников земельного рынка на территории Российской Федерации, что говорит о стабильности развития рынка недвижимости.

При этом активность участников земельного рынка по федеральным округам на протяжении 10 лет распределяется следующим образом: ведущее положение занимают Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа, так как названные федеральные округа наиболее инвестиционно привлекательны.

На основе выше сказанного можно сделать вывод, что изменения в законодательстве в сфере регистрации прав и учета недвижимого имущества, а именно объединение двух систем реестра прав и кадастра недвижимости даст положительный результат и в дальнейшем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2005 году – М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2006. С. 85-141. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2006 году – М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2007. С. 93-147. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2007 году – М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2008. С. 113-173. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2008 году – М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2009. С. 109-165. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

5. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2009 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010. С. 90-158. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie->

zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

6. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2010 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2011. С. 90-158. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

7. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2011 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2012. С. 88-143. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

8. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2012 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2013. С. 91-153. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

9. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2013 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2014. С. 88-138. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

10. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2014 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2015. С. 88-165. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie->

zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

11. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в российской федерации в 2015 году – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2016. С. 85-98. – Режим доступа: https://sroroo.ru/press_center/news/1984941/. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

12. Борис, Е.А. Методика кадастровой оценки объектов недвижимости, основанная на принципах индивидуальной оценки / Е.А. Борис // Российское предпринимательство. – 2014. – № 24(270). – С. 138-146.

13. Бурмакина, Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения / Н.И. Бурмакина // Имущественные отношения в российской федерации. – 2015. – № 1(160). – С. 6-20.

14. Бадулина, Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в российской федерации. – 2015. – № 10(169). – С. 6-15.

15. Земельные участки: права граждан / под ред. А.А. Ялбулганова. – М.: Библиотечка «Российской Газеты», 2014. – Вып. 16. – 190 с.

16. Булгаков, В.В. Разрешение споров, связанных с кадастровой оценкой земельных участков / В.В. Булгаков, Е.Д. Шебунова // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 2-5. – С. 57-60.

17. Варламов, А.А. Проблемы актуализации адресной информации в государственном кадастре недвижимости / А.А. Варламов, Т.В. Обычная // Имущественные отношения в российской федерации. – 2015. – № 8(167). – С. 99-108.

18. Варламов, А.А. Проблемы развития кадастровых систем в российской федерации / А.А. Варламов, Л.А. Гатауллина // Имущественные отношения в российской федерации. – 2013. – № 11(146). – С. 72-86.

19. Волович, Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 6. – С. 71-89.

20. Вылегжанина, В.В. Актуальность и перспективы объединения единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости в единый государственный реестр недвижимости / В.В. Вылегжанина // Интерэкспо гео-сибирь. – 2015. – Т. 3, № 3. – С. 9-15.

21. Грибовский, С.В. К проекту закона о кадастровой оценке / С. В. Грибовский, М.В. Иголкин // Имущественные отношения в российской федерации. – 2015. – № 11(170). – С. 6-12.

22. Ивчатова, Н.С. Правовые основы создания единой учетно-регистрационной системы в российской федерации / Н.С. Ивчатова // Интерэкспо гео-сибирь. – 2014. – Т. 3, № 2. – С. 18-28.

23. Козырев, А.А. Перспективы создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета / А.А. Козырев, М.В. Пинских // Научные труды северо-западного института управления. – 2014. – Т.5, № 2(14). – С. 67-74.

24. Куклина, Е.Э. Обзор изменений в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета / Е.Э. Куклина, А.В. Гарматарова, Л.Р. Дугаржапова // Земельные и водные ресурсы: мониторинг эколого-экономического состояния и модели управления: материалы международной научно-практической конференции, посвященной 10-летию Института землеустройства, кадастров и мелиорации. – Улан-Удэ: Изд-во БГСХА им. В.Р. Филиппова, 2015. – С. 87-88.

25. Лисина, Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина. – Кемерово: КемГУ, 2014. – 582 с. – Режим

доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278824>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

26. Лисина, Н.Л. Государственный кадастровый учет земельных участков: развитие, современность, перспективы / Н.Л. Лисина // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2014. – № 4(60), Т. 3. – С. 285-291.

27. Мамонтова, С.А. Верификация и гармонизация баз данных государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на примере Красноярского края / С.А. Мамонтова // Земельные и водные ресурсы: мониторинг эколого-экономического состояния и модели управления: материалы международной научно-практической конференции, посвященной 10-летию института землеустройства, кадастров и мелиорации. – 2015. – С. 98-103.

28. Мезенина, О.Б. Основные подходы к кадастровой оценке лесных участков / О.Б. Мезенина // Вестник башкирского государственного аграрного университета. – 2013. – № 1(25). – С. 134-136.

29. Оренбурова, Е.Н. О государственной кадастровой оценке в российской федерации / Е.Н. Оренбурова // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. – № 3. – С. 97-100.

30. Полежаева, Е.Ю. Геодезия с основами кадастра и землепользования: учебник / Е.Ю. Полежаева. – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2009. – 260 с.– Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143492>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

31. Петрова, Н.В. К проблеме учета факторов природного потенциала в кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий / Н.В. Петрова, Г. Г. Шалмина // Интерэкспогео-сибирь. – 2014. – Т. 3, № 2. – С. 225-233.

32. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А.В. Пылаева. – Новгород: ННГАСУ, 2014. – 141 с.–

Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484>. –
Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

33. Середович, В.А. Разработка мероприятий по нормализации баз данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости / В.А. Середович, М.П. Дорош // Интерэкспо гео-сибирь. – 2015. – Т. 3, № 3. – С. 16-21.

34. Сеница, Ю.С. Анализ мировых земельных кадастровых систем / Ю.С. Сеница // Имущественные отношения в российской федерации . – 2014. – № 10(157). – С. 55-66.

35. Усович, Л.В. Некоторые аспекты регулирования кадастровой деятельности в контексте проводимой реформы системы государственной регистрации и кадастрового учета / Л.В. Усович // Имущественные отношения в российской федерации. – 2015. – № 6(165). – С. 36-45.

36. Хлопцов, Д.М. Системные вопросы кадастровой оценки: роль института оценки в налоговой и бюджетной политике / Д.М. Хлопцов // Имущественные отношения в российской федерации. – 2014. – № 6(153). – С. 42-48.

37. Шевченко, О.И. Проблемы информационного обеспечения землеустройства и государственного кадастра недвижимости / О.И. Шевченко, Е.В. Яроцкая // Новая наука: от идеи к результату. – 2015. – № 6-1. – С. 173-178.