

## Современные причины возникновения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН

*В. Д. Лапшин<sup>1\*</sup>, А. В. Ершов<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: vlapshin@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные причины возникновения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, связанные с изменением действующего законодательства в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровой деятельности. Даны рекомендации по снижению рисков возникновения реестровых ошибок.

**Ключевые слова:** Росреестр, законодательство, земельно-имущественные отношения, реестровая ошибка

## Modern causes of register errors in the USSRRE

*V. D. Lapshin<sup>1\*</sup>, A. V. Ershov<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: vlapshin@mail.ru

**Abstract.** The article discusses the main causes of registry inaccuracy in the USSRRE related to changes in the current legislation in the field of land and property relations and cadaster. To reduce the risks of registry errors were given recommendations.

**Keywords:** Rosreestr, legislation, land and property relations, registry inaccuracy

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с 2020 года подчиняется Правительству Российской Федерации (РФ) и имеет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию земельно-имущественных отношений, геодезии, картографии, государственных пространственных данных. Данное изменение в перспективе может оказать существенное влияние на все курируемые Росреестром направления, так как необходимые нововведения в законодательство и новые нормативно-правовые акты будут разрабатываться внутри сферы непосредственно государственным регулятором.

Ежегодно Росреестр производит десятки тысяч учётно-регистрационных действий. За сентябрь 2021 года Управлением по Новосибирской области общее количество учётных действий в отношении объектов недвижимости составило свыше 14 тысяч. Выездные приёмы документов, цифровая модернизация ведомства, возможность подавать заявления на государственный кадастровый учёт (ГКУ) в электронном виде и сокращение сроков предоставления услуг способствуют увеличению количества учтённых объектов недвижимости. Закон о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости, а также дей-

ствующие законы-амнистии, упрощающие процедуру государственного кадастрового учёта для определённых объектов недвижимости, стимулируют наполнение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) новыми сведениями. Согласно публикациям Росреестра, с начала реализации закона о выявлении ранее учтенных объектов недвижимости зарегистрированы права более чем на 16 тысяч объектов по заявлениям правообладателей. При этом по состоянию на июль 2021 года в Новосибирской области 24% объектов недвижимости не имели сведений об их правообладателях, в отношении 32% земельных участков отсутствовали сведения о границах. По дачной амнистии миллионы россиян смогли узаконить свои права на объекты недвижимости. В то же время действуют законы, направленные на структуризацию имеющихся в ЕГРН записей. За период действия лесной амнистии к октябрю 2021 года Росреестр исключил из ЕГРН дублирующие сведения о 43,7 тысячах лесных участков. Ведомством исправлены реестровые ошибки о местоположении границ 6,3 тысяч лесных участков. Такие показатели указывают на наличие реестровых ошибок и необходимость проверки учтённых объектов недвижимости.

На момент июня 2021 года в Новосибирской области только 58% границ населённых пунктов и лишь 25% границ территориальных зон были внесены в ЕГРН. Статистика по другим субъектам РФ схожа и указывает на необходимость наращивания темпов по учёту существующих границ и наполнению соответствующего реестра ЕГРН.

Перспективные проекты, такие как Национальная система пространственных данных и единое информационное пространство, а также разработка глобальных экономических стратегий и ведение актуальной и справедливой налогооблагаемой базы невозможно реализовать в полной мере без достоверных сведений об уже прошедших процедуру государственного кадастрового учёта объектов недвижимости и внесённых границах объектов землеустройства.

Несмотря на постепенное обновление законодательства в части требований к проведению кадастровых работ и составам документов-результатов таких работ, заменой приказов Министерства экономического развития на новые приказы Росреестра, регулярными внесениями изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие федеральные законы, в настоящий момент времени из-за встречающихся противоречий и недоработок текстов нормативно-правовых актов в сведения ЕГРН могут попасть недостоверные данные, которые впоследствии становятся реестровыми ошибками. Принимаемые законы, такие как гаражная амнистия, преодолевают долгий путь разработки, но их внедрение на практике сопровождается десятками вопросов со стороны кадастровых инженеров, органов местного самоуправления и граждан.

В течение месяцев после вступления законов в силу Управления центрального аппарата Росреестра и Управления по субъектам вынуждены публиковать разъяснительные письма касательно применения новых положений, при этом в регионах может складываться различная практика и неоднозначность в предъявлении требований к межевым и техническим планам. На примере гаражной

амнистии можно увидеть, что, используя четырёхмесячный период с апреля по сентябрь 2021 года перед вступлением закона в силу для разработки методических рекомендаций и компании в средствах массовой информации, достаточной проработки применения положений с профессиональной частью сообщества – кадастровыми инженерами, не произошло. Также реализация закона не доведена в должной степени до органов власти на местах, которые непосредственно согласовывают предоставление земельных участков под капитальными гаражами. Согласно тексту закона, учтённые в ЕГРН гаражи с указанным видом «помещение» по заявлению определённого круга субъектов признаются самостоятельными зданиями. При этом в настоящий момент федеральной государственной информационной системой (ФГИС) ЕГРН не предусмотрена возможность такого изменения.

До момента доработки системы ФГИС ЕГРН государственный кадастровый учёт таких объектов будет производиться, но через заполнение нескольких вкладок ссылкой на Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Также письмом Росреестра рекомендуется вести отдельный реестр объектов, которые пройдут процедуру ГКУ в указанном виде. В момент внесения информации об объектах недвижимости в уже доработанную ФГИС ЕГРН возникает риск появления массовых технических и реестровых ошибок, избежать который было возможно, заблаговременно подготовив инфраструктуру с технической точки зрения. Этот прецедент является примером некачественной реализации на ранних этапах важного для граждан РФ закона.

Актуальной проблемой остаётся отсутствие единых методик выполнения кадастровых работ. В связи с многообразием объектов недвижимости у кадастровых инженеров в ходе их профессиональной деятельности регулярно возникают вопросы по поводу различных аспектов, ответы на них частично могут содержаться в письмах, пресс-релизах, информационных выпусках саморегулируемых организаций и множестве иных источников. В первом полугодии 2021 года количество совершенных действий по кадастровому учёту и регистрации прав Управлением Росреестра по Новосибирской области составило 356 тысяч. При этом за данный промежуток времени выборочная проверка межевых и технических планов Управлением выявила большое количество ошибок: из 333 межевых планов ошибки обнаружены в 159 (48%), а также обнаружены 167 ошибок в технических планах из 238 (70%).

Регулярные изменения законодательства в сфере земельно-имущественных отношений и отсутствие общепринятых рекомендаций для исполнителей кадастровых работ приводят к формированию разных подходов подготовки документов-результатов. Кадастровые инженеры, работающие в качестве индивидуальных предпринимателей, их коллеги из средних и крупных организаций могут подготавливать кардинально отличающиеся документы, при этом большинство из них проходят процедуру государственного кадастрового учёта в границах одного субъекта. В дальнейшем внесение таких сведений может стать причиной образования реестровых ошибок.

Для повышения качества формирующихся сведений ЕГРН необходимо

- производить тщательную проработку текстов принимаемых нормативно-правовых актов: как законов-амнистий, так и приказов, устанавливающих требования к проведению кадастровых работ;

- производить межведомственные консультации, если текст предлагаемого документа относится к компетенциям нескольких служб или министерств;

- увеличивать подготовительный период перед вступлением нормативно-правовых актов в силу; использовать данный промежуток времени для всесторонней проработки возможных ситуаций и возникающих вопросов относительно применений положений со всеми субъектами земельно-имущественных отношений;

- устанавливать переходный период в случае изменения требований к подготовке, форме, составу документов-результатов работ кадастровых инженеров;

- производить заблаговременную доработку систем ФГИС ЕГРН в целях реализации принимаемых нормативно-правовых актов;

- разработать и утвердить единые методики проведения кадастровых работ на территории РФ.

Согласно проекту государственной программы «Национальная система пространственных данных» к 2030 году уровень полноты и качества данных в Едином государственном реестре недвижимости достигнет не менее 95%. Учитывая количество неактуальных сведений ЕГРН, а также современные причины возникновения новых реестровых ошибок, для достижения данного показателя необходимо комплексно менять подход к разработке и реализации нормативно-правовых актов в сфере земельно-имущественных отношений и кадастровой деятельности.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ips.pravo.gov.ru:8080/default.aspx?pn=0001202104050040>.

2. Методические рекомендации для граждан по применению федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная\\_амнистия\\_методичка.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная_амнистия_методичка.pdf).

3. Письмо Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rkc56.ru/attach/orenburg/docs/Pisma\\_Rosreestra/2021/Pismo-RR-ot-03.08.2021-01-5931-GE\\_21.pdf](https://rkc56.ru/attach/orenburg/docs/Pisma_Rosreestra/2021/Pismo-RR-ot-03.08.2021-01-5931-GE_21.pdf).

4. Росреестр разработал проект госпрограммы «Национальная система пространственных данных» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-razrabotal-proekt-gosprogrammy-natsionalnaya-sistema-prostranstvennykh-dannykh/>.

5. Росреестр подвел итоги реализации «лесной амнистии» на апрель текущего года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/rosreestr-podvel-itogi-realizatsii-lesnoy-amnistii-na-aprel-tekushchego-goda/?sphrase\\_id=356133](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/rosreestr-podvel-itogi-realizatsii-lesnoy-amnistii-na-aprel-tekushchego-goda/?sphrase_id=356133).

6. Росреестр подвёл итоги реализации «лесной амнистии» к 1 октября 2021 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyel-itogi-realizatsii-lesnoy-amnistii-k-1-oktyabrya-2021-goda/>.

7. Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?searchres=&bpas=cd00000&intelsearch=518-%D4%C7+%C2%AB%CE+%E2%ED%E5%F1%E5%ED%E8%E8+%E8%E7%EC%E5%ED%E5%ED%E8%E9+%E2+%EE%F2%E4%E5%EB%FC%ED%FB%E5+%E7%E0%EA%EE%ED%EE%E4%E0%F2%E5%EB%FC%ED%FB%E5+%E0%EA%F2%FB+%D0%EE%F1%F1%E8%E9%F1%EA%E%E9+%D4%E5%E4%E5%F0%E0%F6%E8%E8%C2%BB&sort=-1>.

8. Вопрос-ответ: как исправить сведения реестра недвижимости? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/kak-ispravit-svedeniya-reestra-nedvizhimosti/>.

© В. Д. Лапшин, А. В. Еришов, 2022