

А. В. Филатова¹, А. А. Ефремова¹✉

Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации

¹Филиал Самарского государственного технического университета в г. Белебей,
г. Белебей, Российская Федерация
e-mail: efremova_fisa_04@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена анализу актуальных проблем, возникающих в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. Особое внимание уделяется функционированию Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), проблемам, связанным с допущенными в нем ошибками, соблюдению сроков регистрации, а также вопросам взаимодействия заявителей с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром). На основе анализа правовых норм, судебной практики и экспертных мнений, в статье предлагаются пути решения выявленных проблем и совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Ключевые слова: Государственная регистрация, недвижимое имущество, ЕГРН, Росреестр, кадастровый учет, ошибки, сроки, взаимодействие, право собственности

A. V. Filatova¹, A. A. Efremova¹✉

Actual problems of state registration of rights to real estate and transactions with it in the Russian Federation

¹Branch of Samara State Technical University in Belebey, Belebey, Russian Federation
e-mail: efremova_fisa_04@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the analysis of current problems arising in the process of state registration of rights to real estate and transactions with it in the Russian Federation. Special attention is paid to the functioning of the Unified State Register of Real Estate (USRN), problems related to errors made in it, compliance with registration deadlines, as well as issues of applicants' interaction with the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr). Based on the analysis of legal norms, judicial practice and expert opinions, the article suggests ways to solve the identified problems and improve the system of state registration of real estate rights.

Keywords: State registration, real estate, EGRN, Rosreestr, cadastral registration, errors, deadlines, interaction, ownership

Введение

Современная система государственной регистрации прав на недвижимое имущество играет ключевую роль в обеспечении правовой определенности и защиты интересов участников гражданских правоотношений. Однако, несмотря на значительные усилия, направленные на совершенствование этой системы, остаются актуальными проблемы, связанные с ошибками в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), длительными сроками регистрации и сложностями во взаи-

модействии с Росреестром. Эти аспекты требуют глубокого анализа и поиска решений, способствующих повышению эффективности и надежности регистрационных процессов.

Эта работа посвящена исследованию трудностей, возникающих при регистрации прав на объекты недвижимости. Особое внимание уделяется ошибкам в ЕГРН, срокам регистрации прав на недвижимое имущество и взаимодействию с Росреестром. Задачи исследования заключаются в выявлении ошибок и причин их возникновения в реестре, а также выявлении последствий данных ошибок, анализе влияния длительности регистрации правовых отношений, исследования взаимодействия с Росреестром и предложению мер по улучшению процесса регистрации имущественных прав.

Методы и материалы

Одной из ключевых причин возникновения ошибок в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является человеческий фактор. Согласно данным Росреестра за 2021 год, примерно каждый 6 запрос граждан касался исправления ошибок в ЕГРН. Эти ошибки вызваны оцифровкой данных с бумажных носителей в электронный вид. В рамках реализации федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в 2017 году процесс переноса информации, выявил большое количество расхождений и недостатков, образовавшихся за предыдущие года. Они появились в результате устаревших методов передачи данных и отсутствия контроля за точностью вносимой информации. Ошибки могут включать неверное указание границ земельных участков, неправильно зафиксированные права собственности и другие неточности, влияющие на юридическую ясность ситуации. Система кадастрового учета является ярким примером структуры, работающей с большими объемами информации.

Благодаря активному внедрению цифровых технологий за последние годы взаимодействие граждан и организаций с Росреестром заметно улучшилось. По отчетам ведомства в последние годы более двух трети заявлений на регистрацию с недвижимостью подаются в электронном виде, показывая рост востребованности электронных услуг и упрощения процедуры регистрации. Тем не менее, взаимодействие с Росреестром продолжает вызывать сложности у значительной части граждан. Кроме того, серьезно усложняют выполнение оказываемых услуг высокие объемы работы, такие как обработка более 20 миллионов заявлений в 2021 году, создают значительную нагрузку на систему и понижают качество оказываемых услуг.

Одной из основных проблем взаимодействия с Росреестром остается продолжительное ожидание завершения регистрации. Отчет Минэкономразвития показывает, превышение законодательно установленных сроков регистрации, что вызывает негативную реакцию граждан. За 2022 год Росреестр получил более 15 тысяч обращений, связанных с ошибками в ЕГРН, что указывает на необходимость улучшения точности и надежности регистрируемых данных. Также увеличивает время обработки заявлений отсутствие полноценной интеграции Росреестра с другими ведомствами. Перечисленные проблемы возможно решить путем комплексного подхода включающего улучшения информационно технической инфраструктуры и подготовкой высококвалифицированных кадров.

Государственный механизм регистрации прав на недвижимое имущество сталкивается с рядом серьезных препятствий, существенно влияющих на их эффективность. Из статистики Росреестра известно, что около 5% подаваемых в 2022 году заявлений на регистрацию прав, содержали ошибки, которые приводили к задержке принятия решений. В основном причиной задержки в обработке данных являлось некорректное заполнение документов заявителями и технические сбои в ЕГРН. Более того в 2021 году было выявлено более десяти тысяч дублированных данных в системе ЕГРН, что приводило к юридическим спорам и еще большей задержкой регистрации. Эти факты требуют тщательной оценки существующих проблем для разработки действенных мер их исправления.

Результаты

Расхождения и недостатки в ЕГРН могут привести к серьезным последствиям для всех участников правовых отношений, связанных с недвижимостью. К примеру, в 2020 году было зарегистрировано около 5 тысяч судебных споров, связанных с определением границ земельных участков и прав собственности, вызванных некорректной информацией в реестре. Такие ситуации часто влекут за собой затраты денег и времени как физических, так и юридических лиц. Ошибки в реестре также могут привести к препятствиям для проведения сделок с недвижимостью, что особенно отрицательно сказывается на гражданах, использующих ипотечные средства. Неточности в реестре могут затруднить оформление кредитных договоров и регистрацию прав собственности. ЕГРН представляет собой точные структурированные данные, включая реестр объектов недвижимости, реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, а также реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий. Таким образом, ошибки в данных ЕГРН ослабляют надежность системы регистрации и создают дополнительные риски для участников рынка недвижимости.

Сроки государственной регистрации прав на недвижимость играют ключевую роль в обеспечении правовой определенности в сделках с недвижимостью. Данные о нормативных, средних фактических и максимальных фактических сроках представлены в таблице 1.

Таблица 1

Сравнение нормативных и фактических сроков регистрации недвижимости и их влияния

Показатель	Значение	Пояснение
Нормативный срок регистрации	7 рабочих дней	Срок, установленный законодательством для стандартных сделок по регистрации прав
Средний фактический срок	5 рабочих дней	Средний срок, зафиксированный в отчетах Росреестра
Максимальный фактический срок	15 рабочих дней	В отдельных случаях возможна задержка

Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает 7-дневный срок регистрации прав, однако на практике реальные сроки часто отличаются от установленных нормативов из-за сбоя Росреестра или ошибок заявителей. Следует помнить, что любые ошибки сотрудников органов регистрации могут привести к расхождению данных в системе ЕГРН и подлинников документов, ухудшая качество регистрационных действий и способствуя возникновению новых правовых конфликтов. Это показывает важность обеспечивать точность и своевременность процедуры оформления прав на недвижимое имущество.

Именно замедление процесса госрегистрации сделок с недвижимостью приводит к трудности их завершения, а также ведет к убыткам и материальным потерям. В связи с этим необходима модернизация существующей системы регистрации, в частности цифровая оптимизация, важность которой показала пандемия.

Недостоверная информация в ЕГРН приводит к серьезным последствиям, вплоть до судебных разбирательств, дополнительных экспертиз, и повторного внесения данных, что может лишить законных владельцев прав. ЕГРН позволяет совмещать процедуру кадастрового учета и регистрацию прав одним документом, однако это увеличивает финансовое и временное бремя и снижает доверие к системе госрегистрации.

Судебные споры возникающие из-за ошибок в ЕГРН, являются серьезной проблемой для обеспечения правового положения и защиты прав собственников. В 2023 году было зарегистрировано более 3 тысяч судебных дел, связанных с оспариванием данных в реестре, что указывает на системный характер данной проблемы. Многие дела связаны с установлением границ земельных наделов и прав собственности на имущество. Такие ситуации не только увеличивают нагрузку на судебную систему, но и создают дополнительные сложности для участников гражданских правоотношений, при этом вызывая значительные временные и финансовые трудности для разрешения споров и восстановления нарушенных прав.

Обсуждение

Чтобы справиться с вышеописанными проблемами предлагается внедрение современных технологий, способных значительно повысить точность и эффективность процессов государственной регистрации. Прогресс современной цивилизации общества невозможно представить без технологических новшеств, ведь общество стремится заменить труд человека работой техники с целью увеличения свободы своего времени. В 2023 году Росреестр начал использовать блокчейн для повышения надежности и прозрачности данных в ЕГРН. Применение искусственного интеллекта для анализа документов уже сократило количество ошибок на 15% в тестовых регионах. Электронные сервисы, такие как онлайн-заявки, позволили сократить срок обработки заявлений с 18 до 10 рабочих дней. Все это подтверждает, что современные цифровые технологии имеют большой потенциал для улучшения качества и скорости регистрационных процессов.

Прозрачность процессов государственной регистрации крайне важно для формирования доверия граждан к системе. Для повышения прозрачности были созданы цифровые платформы, такие как «Личный кабинет» Росреестра. Этот инструмент упрощает доступ к информации и позволяет гражданам отслеживать статус своих заявлений в режиме онлайн, делая процесс регистрации более проще и понятнее. Такой подход способствует повышению прозрачности и улучшает взаимодействия между гражданами и государственными органами.

Таким образом, для повышения уровня надежности государственной регистрации и снижению ошибок необходимо внедрять современные технологии и улучшенные алгоритмы верификации данных. Автоматизированные системы, такие как ЕГРН, помогают снижать количество ошибок, допускаемых человеком и делают обработку информации точнее и надежнее.

Заключение

В результате проведенного анализа выявлены ключевые проблемы, существующие в сфере государственной регистрацией прав на недвижимое имущество. К основным относятся ошибки в Едином государственном реестре недвижимости, создающие препятствия для эффективного функционирования рынка недвижимости и защиты прав граждан. Эти ошибки часто обусловлены недостатками в работе информационных систем, человеческим фактором и несовершенством процессов обработки данных. Также было установлено, что длительность сроков регистрации оказывает значительное влияние на правовую определенность и успешное проведение сделок с недвижимостью. Несмотря на внедрение цифровых технологий взаимодействие граждан и организаций с Росреестром все еще сталкивается с рядом трудностей, включая недостаточную информированность и сложность формальных процедур. Это указывает на необходимость дальнейшего совершенствования предоставляемых услуг, повышения качества и сервиса обслуживания. Для устранения вышеперечисленных проблем предлагается использование передовых технологий вроде искусственного интеллекта и блокчейна, направленных на повышение точности и надежности регистрации. Также предлагается разработка стандартов и алгоритмов, позволяющих снизить количество ошибок в документации и ускорить процесс обработки заявлений. Повышение профессионального уровня сотрудников Росреестра и улучшение их взаимодействия с заявителями также являются важнейшими элементами для успешного преодоления указанных проблем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (последняя редакция).
2. Валиева А. З., Короткова Е. М. Исправление ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости // Томский архитектурно-строительный университет. – 2025. – С. 71–76. – DOI: 10.33764/2687-041X-2025-1-71-76.
3. Захарова Д.П., Ларькина Т.М., Кармаева Т.Н. Цифровизация кадастрового учета // Научный журнал «Эпомен». – 2020. №50. – С. 44-45

4. Кудряшова Е.В. Актуальные проблемы при ведении Единого государственного реестра недвижимости // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2023.
5. Сроки проведения учетно-регистрационных действий// [Электронный ресурс]. – <http://adm-rozovskoe.ru/images/10-070921.pdf>
6. Официальный сайт Росреестра // [Электронный ресурс]. – <https://rosreestr.gov.ru/>
7. <https://mrech.ru/media/texteditor/2020/06/17/sroki-provedeniya-kadaastrovogo-ucheta-i-registracii-prav.pdf>
8. Кузьмина А.О., Минина А.Н., Зюськин А.А. Внедрение новых технологий для повышения эффективности и прозрачности государственного управления в России // Экономика и Право. – 2025. – № 2. – С. 49–50.
9. Морозова К. И., Гиниятов И. А. Государственный кадастровый учет: современное состояние, проблемы и перспективы развития// [Электронный ресурс]. – DOI: 10.33764/2687-041X-2022-2-191-194.

© А. В. Филатова, А. А. Ефремова, 2026