

УДК/UDC 347.214.2

## Актуальные проблемы учета объектов недвижимости в ЕГРН

Иванов Антон Сергеевич

студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: anton1608\_1997@mail.ru

SPIN-код: 2985-0998

Качан Анна Дмитриевна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: anya97\_97@bk.ru

SPIN-код: 5447-6315

Власенко Валерий Петрович

доктор сельскохозяйственных наук, профессор

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина»

г. Краснодар, Россия

e-mail: kirsanov1@mail.ru

SPIN-код: 1914-2648

### Аннотация

В работе рассмотрены вопросы, касающиеся особенностей учета земельных участков как объектов недвижимого имущества, приведены основные признаки земельных участков и объектов капитального строительства. Земельный участок, занимающий центральное место в системе объектов недвижимости, является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений, обладающих признаками, позволяющими выделить его в особую категорию. Земельный участок характеризуется уникальностью и неповторимостью, именно поэтому наблюдается рост его экономической ценности не только в силу потребительских свойств, но и способности удовлетворять определенные потребности человека. Мероприятия, направленные на повышение качества данных об объектах недвижимости в ЕГРН, являются основой кадастровых отношений, т. к. недостоверный и неполный реестр не может являться

эффективным инструментом защиты прав правообладателей и осуществления налогообложения.

**Ключевые слова:** земельные участки, ЕГРН, кадастровая информация, объект недвижимости.

## CURRENT PROBLEMS OF ACCOUNTING REAL ESTATE OBJECTS IN USRN

Ivanov Anton Sergeyevich

student in the master's programme of the Land Management Faculty

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: anton1608\_1997@mail.ru

SPIN Code: 2985-0998

Kachan Anna Dmitriyevna

student in the master's programme of the Land Management Faculty

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: anya97\_97@bk.ru

SPIN Code: 5447-6315

Vlasenko Valery Petrovich

Doctor of Agricultural Sciences, professor

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: kirsanovl@mail.ru

SPIN Code: 1914-2648

### Abstract

The paper deals with issues related to the peculiarities of accounting for land plots as immovable property, presents the main features of land plots and capital construction objects. The land plot, which occupies a central place in the system of real estate objects, is one of the most important objects of civil legal relations, which have characteristics that make it possible to distinguish it into a special category. The land plot is characterized by uniqueness and originality, which is why there is an increase in its economic value not only due to consumer properties, but also the ability to satisfy certain human needs.

Measures aimed at improving the quality of data on real estate objects in the USRN are the basis of cadastral relations, i.e. to an unreliable and incomplete register cannot be an effective tool for protecting the rights of rightholders and taxing.

**Key words:** land plots, USRN, cadastral information, real estate object.

Земельные участки рассматриваются законом как объекты, которые могут быть предоставлены в пользование, также земельные участки могут находиться в государственной и частной собственности. Это объекты, связанные с землей, зданиями, сооружениями, объектами, которые не могут быть перемещены без изменения их целевого назначения [1].

Земельный участок как собственность в соответствии со ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) в качестве объекта имущественных прав и иных предлагаемых ЗК РФ прав на землю выступает как вещь, являющаяся частью поверхности земли, обладающая признаками, позволяющие определить ее как индивидуально определенную вещь [1].

Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту - ЕГРН) - это совокупность двух информационных ресурсов: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости [2].

Под кадастровой информацией в ЕГРН рассматриваются данные, которые характеризуют объекты недвижимого имущества, а также сведения о правах на объекты недвижимости и их правообладателях, которые будут содержаться в реестре прав на недвижимость [3].

Кадастровая информация в ЕГРН определяет наполнение налогооблагаемой базы территориального образования и гарантирует конституционные права граждан Российской Федерации на то имущество, которое им принадлежит.

При этом следует отметить, что ЕГРН может содержать и недостоверную кадастровую информацию, т. е. могут встречаться различные кадастровые ошибки [2].

Земельные участки как объекты недвижимости могут быть сформированы на конкретной территории, а искусственные земельные участки могут быть созданы в водоеме из грунта.

Земельный участок, занимающий центральное место в системе объектов недвижимости, является одним из важнейших объектов гражданских правоотношений и обладает признаками, позволяющими выделить его в особую категорию.

Среди этих основных признаков земельных участков необходимо выделить:

- 1) свойства земли и природные условия, учитываемые при землеустройстве (пространство и рельеф, почвенный и естественный земельный покров, климатические, гидрогеологические и гидрографические условия);
- 2) индивидуально-определенная вещь;
- 3) возможности использования земли как товара безграничны при отсутствии деградации и разрушения в результате пользования;
- 4) земельные ресурсы не бесконечны и не может быть количественного роста добычи полезных ископаемых;
- 5) незаменимость, которая проявляется в том, что земельный участок не может быть создан человеком (исключение - искусственный земельный участок);
- 6) определение категории земель и разрешенного использования земельного участка;
- 7) земельные ресурсы при правильном использовании не только не теряют, но и увеличивают свои продуктивные свойства [2].

Все остальные объекты недвижимости, непосредственно связанные с землей, имеют признаки, отличающие их от вещей:

1. Стационарность, которая характеризуется сильной физической связью объекта с поверхностью земли. В связи с этим невозможно перемещать здания, сооружения и другие объекты недвижимости без физического разрушения.

2. Физический признак. Земельный участок характеризуется индивидуальной определенностью, выражающуюся в определении конкретных границ и подлежащий рыночной и кадастровой оценке [3; 4].
3. Устойчивость. Например, срок службы жилых зданий в России по строительным нормам и правилам может достигать 150 лет.

Продолжительность землепользования при правильном отношении к земельному участку теоретически бесконечна.

В то же время земельные участки также имеют специфические характеристики, которые определяются специальными показателями в зависимости от типа объектов.

Например, любой объект недвижимости характеризуется уникальностью и неповторимостью, именно поэтому наблюдается рост его экономической ценности не только в силу потребительских свойств, но и способности удовлетворять определенные потребности человека [5; 4].

Для изучения объектов недвижимости и их оценки используется определенный рейтинг, представляющий собой сбор информации об объектах недвижимости в соответствии с их общими характеристиками. Рейтинг по признакам проводится в соответствии с 25 основными качествами объектов недвижимости.

Например, здания и сооружения характеризуются такими характеристиками, как функциональное назначение, капитальный, строительный материал, конструктивные особенности, срок службы, этажность, наличие элементов озеленения и другие особенности, общая площадь земельного участка, категория, плодородие, гидрографические условия и пр. [2].

В дополнение к конкретным показателям, характерным для конкретного объекта, рассматривается также ряд общих признаков, включая местоположение объекта. Прежде чем давать рейтинг объектов недвижимости, в т. ч. земельных участков, необходимо более подробно остановиться на их классификационных признаках.

Земля как территориальная основа, природный источник, объект социально-экономических отношений и орудие производства характеризуется такими классификационными признаками, как категория земли, формы и виды собственности, тип земли, происхождение, площадь, деление, конфигурация, технология кадастрового учета, состав [6].

Классификация разрешенных видов землепользования [5]:

- 1) сельскохозяйственное использование, которое включает выращивание зерновых и других сельскохозяйственных культур, содержание крупного рогатого скота;
- 2) многоквартирные дома, блокированная жилая застройка, мобильные жилые дома (кемпинги, жилые дома, трейлеры) с выходом на инженерные сети;
- 3) общественное использование объектов капитального строительства: государственные услуги, социальные услуги, услуги потребления, здравоохранение, внешние сервисы, управление бизнесом, торговые объекты;
- 4) рекреационное землепользование: спорт, туризм;
- 5) природно-образовательные услуги: туризм, охота и рыболовство;
- 6) производственная деятельность, которая включает в себя использование земли различных видов промышленности, таких как нефтехимическая промышленность, строительство, электроэнергетика, атомная энергетика, связь и т. д.
- 7) транспорт: железнодорожный транспорт, автомобильный, водный;
- 8) охрана и безопасность: охрана государственной границы Российской Федерации, обеспечение внутреннего правопорядка, обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- 9) деятельность, связанная с охраной и изучением природы;
- 10) использование лесных ресурсов;

- 11) водные объекты: общее использование водных объектов, специальное использование водных объектов, гидротехнические сооружения;
- 12) земли общего пользования.

За последние годы можно выделить ряд нововведений, демонстрирующих положительную динамику развития кадастра:

- 1) на современном этапе ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме в внедренной федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН);
- 2) развивается экстерриториальность, благодаря которой стало возможным предоставлять документы в любом подразделении Росреестра или МФЦ, независимо от того, где расположен объект недвижимого имущества;
- 3) совершенствуется электронный обмен информацией между государственными органами (государственные органы по согласованию могут обмениваться информацией, что в значительной степени упрощает процесс получения тех или иных необходимых документов, что, в свою очередь, значительно экономит время и ресурсы организаций).

Однако на период становления кадастра имеется ряд серьезных недочетов, а именно:

- 1) сведения содержат неполную кадастровую информацию об объектах недвижимости, при этом можно выделить в отдельную категорию низкое качество этих сведений, также в современной системе учета присутствуют объекты, неучтенные в базе земельных участков;
- 2) самые распространенные ошибки - технические, которые допустили при ручном переносе данных, в т. ч. к ним относятся грамматические или арифметические просчеты;
- 3) ошибки, требующие значительно больших затрат на устранение недочета, - реестровые (например, неправильное определе-

ние границ земельного участка, что влечет пересечение границ земельных участков между собой);

- 4) частая завышенная кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Ошибки в ЕГРН могут стать источником проблем для правообладателя.

При решении вышеуказанных проблемных вопросов необходимо нормативно закрепить ряд следующих положений:

- 1) обеспечить обучение и повышение квалификации работников по основным направлениям деятельности многофункциональных центров и территориального органа исполнительной власти;
- 2) осуществлять периодические обновления картографической базы государственного кадастра недвижимости при помощи современных устройств навигации, дистанционного зондирования;
- 3) предложить к рассмотрению закрепление нормы, согласно которой дать полномочия органам государственной власти (а именно органам кадастрового учета) при подготовке соответствующей документации вносить изменения в сведения ЕГРН о границах земельных участков без согласия правообладателей.

### Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_-33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_-33773/) (дата обращения: 12.05.2021).
2. Борисова И. В. Цифровые методы обработки информации: учебное пособие. Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2014. 139 с.
3. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А., Радчевский Н. М. История земельных отношений и землеустройства: учебное пособие. Краснодар, 2014. 162 с.
4. Юрченко К. А. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (по материалам Краснодарского края): автореферат дисс. ... канд. экон. наук. Краснодар: КубГАУ, 2015. 22 с.



5. Забугин Н. Н., Юрченко К. А. Ведение государственного кадастра недвижимости в муниципальном образовании (районе, городе): учебно-метод. пособие. Краснодар: КубГАУ, 2010. 128 с.

6. Жмурко С. Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. М.: Редакция «Российской газеты», 2019. 159 с.

### References

1. Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 № 136-FZ // Consultant Plus. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (access date: May 12, 2021).

2. Borisova I. V. Digital methods of information processing: a tutorial. Novosibirsk: Novosibirsk State Technical University, 2014. 139 p.

3. Barsukova G. N., Yurchenko K. A., Radchevsky N. M. History of land relations and land management: textbook. Krasnodar, 2014. 162 p.

4. Yurchenko K. A. Organizational and economic mechanism for regulating land relations in the agrarian sector of the economy (based on materials from the Krasnodar Territory): abstract dissertation. ... cand. econom. sciences. Krasnodar: KubGAU, 2015. 22 p.

5. Zabugin N. N., Yurchenko K. A. Maintaining the state cadastre of real estate in the municipality (district, city): teaching method. allowance. Krasnodar: KubGAU, 2010. 128 p.

6. Zhmurko S. E. Land plots and buildings: taking over. M.: Editorial office of "Rossiyskaya Gazeta 2019. 159 p.