

УДК/UDC 347.214.2

## Повышение достоверности данных об объектах недвижимости

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

Перов Александр Юрьевич

кандидат географических наук, доцент

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: filck-media@yandex.ru

SPIN-код: 8243-0770

### Аннотация

Ошибочные или неточные сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), могут привести к различным негативным последствиям для собственников, на решение которых уходит значительное время как у органа регистрации прав, так и у заявителя. Среди подобных последствий - невозможность проведения определенной сделки или увеличение размера налога на недвижимость. В сведениях ЕГРН также могут встречаться реестровые или технические ошибки. Повышение качества предоставляемых данных об объектах недвижимости в ЕГРН является одной из важных задач, поскольку это необходимо для эффективной защиты прав правообладателей и осуществления налогообложения. Сложный набор разнообразных источников пространственных данных, участие в процессах различных сторон предъявляют высокие требования к качеству информации.

**Ключевые слова:** Росреестр, Единый государственный реестр недвижимости, техническая и реестровая ошибка, качество данных.

## Increasing the reliability of real estate data

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

Perov Aleksander Yuryevich

Candidate of Geological Sciences, assistant professor

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: filck-media@yandex.ru

SPIN Code: 8243-0770

### Abstract

Erroneous or inaccurate information contained in the Unified State Register of Real Estate (USRN) can lead to various negative consequences for owners, the solution of which takes a considerable amount of time for both the registration authority and the applicant. Among these consequences is the inability to conduct a certain transaction or an increase in the amount of real estate tax. Registry or technical errors may also occur in the USRN information. Improving the quality of the data provided on real estate objects in the USRN is one of the important tasks, since it is necessary for the effective protection of the rights of copyright holders and the implementation of taxation. A complex set of various sources of spatial data, participation in the processes of various parties make high demands on the quality of information.

**Key words:** Rosreestr, Unified State Register of Real Estate, technical and registry error, data quality.

Главная задача современной реформы в сфере систем государственного управления - повышение качества и достоверности государственных услуг, а также повышение уровня качества жизни людей, в т. ч. посредством введения новых стандартов государственных услуг.

Сложный набор разнообразных источников пространственных данных, участие в процессах различных сторон предъявляют высокие требования к качеству информации. Переход к новым стандартам в работе федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее по тексту - Росреестр), несомненно, принесет положительные изменения.

Более 820 000 нормативных актов по запросам сведений из ЕГРН было выдано филиалом Росреестра по Краснодарскому краю за первые четыре месяца 2020 г., 91,9% из них выданы в электронном виде [1].

В целях обеспечения полноты и качества данных ЕГРН в 2020 г. совместно с территориальными органами Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Краснодарскому краю проведены работы по улучшению работы ЕГРН, в т. ч. по повышению качества и уменьшению ошибок в данных об объектах недвижимости, которые содержатся в ЕГРН, посредством их актуализации на основании данных, полученных посредством информационного взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти (ФНС), органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления. Таким образом происходит информационный обмен о передаче в органы достоверных и качественных сведений о правообладателях и объектах недвижимости из ЕГРН [2].

В рамках повышения качества данных ЕГРН проводятся ряд мероприятий: применяются методики выявления и исправления ошибок (в т. ч. автоматические способы исправления сведений).

При большом объеме информации перенос данных из одних документов в другие часто сопровождается опечатками, грамматическими или арифметическими ошибками, что, в свою очередь, ведет к допущению органами кадастрового учета технических ошибок. Самые явные опечатки и описки допускаются в написании ФИО заявителей, дате и месте их рождения или фактических адресов нахождения объектов недвижимости.

При передаче в орган регистрации прав таких технически сложных документов, как межевой план, технический план, карта план территории или акт обследования, выявляются реестровые ошибки. Учитывая уровень сложности данных документов, исправление неточностей требует больших затрат времени и ресурсов. При этом допущенную ошибку, связанную с пересечением границ на местности, наложением границ, может выявить как орган регистрации прав при поступлении обработке хранения документов, так и сами собственники объектов недвижимости [3; 4].

Самым проблемным в этой ситуации является то, что ошибочные сведения обычно выявляются при запросе гражданами выписок ЕГРН, которые нужны на момент заключения сделок. Заблаговременная проверка хранящихся в реестре данных даст уверенность в удачном заключении сделки с недвижимостью.

Если была замечена техническая ошибка в ЕГРН, то любое заинтересованное лицо может подать в Росреестр или МФЦ заявление об ее исправлении в базе данных ЕГРН. Также ошибочные сведения могут быть исправлены принудительно при решении суда, в том и в другом случае срок выполнения работы над исправлением ошибки равен трем рабочим дням с момента принятия заявления в работу.

Реестровая ошибка исправляется только при подаче документов непосредственно собственником для подтверждения его прав на объект недвижимости или по решению суда. Срок исполнения исправления реестровой ошибки равен семи рабочим дням с момента поступления запроса в работу.

Одним из способов предотвращения возникновения реестровых и технических ошибок может быть создание в Росреестре нового подразделения, работа которого будет заключаться в контроле соблюдения качества работы государственных регистраторов, что будет способствовать снижению количества реестровых и технических несоответствий.

В целях улучшения предоставления государственных услуг также считаем необходимым получение государственным регистратором профильного образования по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» [1; 5].

Независимо от типов ошибок технологический процесс их выявления, анализа, исправления и контроля унифицирован. Он включает в первую очередь составление тематического перечня ошибок, проведение сравнительного анализа этого перечня с перечнем за предыдущий период, выявление характера несоответствий.

Некоторые несоответствия невозможно исправить без заявления правообладателя или наличия необходимых документов в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Правообладателей уведомляют о таких обстоятельствах.

Сравнительный анализ по выявлению ошибок, которые появились вновь по сравнению с предыдущим периодом, и ошибок, которые были как в предыдущем периоде, так и в актуальном, ведется Управлением Росреестра в текущем режиме и на постоянной основе.

В целях оказания содействия в доведении информации до граждан на территории Краснодарского края может быть применен опыт Челябинской области, на территории которой провели «горячую линию» на тему: «Исправление технических ошибок в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости». На ряд вопросов, поступающих на «горячую линию» по указанной теме, отвечал сотрудник отдела повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Челябинской области.

В основном обращались граждане, которые получили уведомление от Управления Росреестра по Челябинской области об исправлении тех-

нической ошибки в отношении их объекта недвижимости, или те из них, кто, запросив выписку из данных ЕГРН, обнаружил несоответствие с прежними характеристиками своего объекта.

Именно комплексный подход будет способствовать повышению качества предоставляемых сведений об объектах недвижимого имущества из ЕГРН [6].

### Список литературы

1. Официальный сайт Администрации Архангельского сельского поселения Тихорецкого района. URL <https://arhangelskoesp.ru/index.php/informatsionnye-soobshcheniya> (дата обращения: 12.05.2021).

2. Черных А. М. Защищенность данных об объектах недвижимости и земельных ресурсах на базе геоинформационных и блок-чейн технологий // Компьютерные и информационные науки. 2019. № 2. С. 75–85.

3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СПС «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661) (дата обращения: 12.05.2021).

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

5. 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.

6. Можная Е. В., Юрченко А. А. Практические вопросы уточнения границ земельных участков // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: материалы II Всероссийской научно-практической конференции. 2020. С. 107–110.

### References

1. Official site of the Administration of the Arkhangelsk rural settlement of the Tikhoretsk district. URL <https://arhangelskoesp.ru/index.php/informatsionnye-soobshcheniya> (access date: May 12, 2021).

2. Chernykh A. M. Security of data on real estate and land resources based on geoinformation and block-chain technologies // Computer and information sciences. 2019. No. 2. P. 75–85.

3. On state registration of real estate: Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ // Consultant Plus. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661) (access date: May 12, 2021).

4. 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.

5. 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.

6. Mozhnaya E. V., Yurchenko A. A. Practical issues of clarifying the boundaries of land plots // Modern problems and prospects for the development of land and property relations: materials of the II All-Russian scientific and practical conference. 2020. Pp. 107–110.