

УДК 336.226.212.1: 346.1

JEL classification: Q18; F68; J08; J43

КЛАССИФИКАЦИЯ ВЫЯВЛЕННЫХ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ВЕРИФИКАЦИИ ДАННЫХ

©*Синенко В. А., Российский университет дружбы народов, г. Москва, Россия,
sinenko.va@yandex.ru*

CLASSIFICATION OF ERRORS IN DETAILS SINGLE ROSTER OF REAL ESTATE IN VERIFICATION OF DATA

©*Sinenko V., Peoples' Friendship University, Moscow, Russia, sinenko.va@yandex.ru*

Аннотация. В связи со вступлением с 2017 года Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одной из приоритетных и важных задач в учетно–регистрационной системе является механизм исправления ошибок, содержащихся в кадастре недвижимости. На практике наличие ошибок в реестре объектов недвижимости остается наиболее актуальной и глобальной проблемой, требующей незамедлительного принятия решения по выявлению и исправлению. Исследуемая проблема заключается в несоответствии и дублировании сведений системы кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости и сделок с ним, о чем более подробно освещено в представленной работе.

Abstract. In connection with the entry in 2017 of the Federal Law of July 13, 2015 no. 218-FZ. On state registration of real estate one of the priority and important tasks in the registration and registration system is the mechanism for correcting errors contained in the real estate cadastre. In practice, the presence of errors in the register of real estate remains the most urgent and global problem, requiring an immediate decision to identify and correct. The investigated problem is the inconsistency and duplication of the information of the real estate cadastre system and the Unified State Register of Rights to Real Estate Objects and Transactions with it, as discussed in more detail in the work presented.

Ключевые слова: кадастр, объекты недвижимости, верификация, гармонизация, земельные участки, кадастр недвижимости, реестр недвижимости, реестровая ошибка, кадастровая ошибка, ГКН, ЕГРН, ЕГРП.

Keywords: cadastre, real estate, land, real estate cadastre, verification, harmonization, property registry, registry error, cadastral error.

Несмотря на положительные результаты перехода к ведению учетно-регистрационной системы и внесению сведений кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), самой распространенной причиной приостановления процедуры государственного кадастрового учета? либо государственной регистрации прав являются ошибки, содержащиеся в сведениях ЕГРН [1].

В работе выявлена и представлена классификация ошибок, содержащихся в ЕГРН, в результате следующих причин:

- ошибки, обусловленные конвертацией (переносом) данных при смене учетных информационных систем;
- ошибки, обусловленные неточным (неверным) внесением данных в процессе штатного использования информационной системы пользователями;
- ошибки, связанные с модернизацией учетных информационных систем в связи с изменением законодательных и нормативных актов;
- ошибки, связанные с методологией, возникают в случае неоднозначного толкования положений нормативных правовых актов [1, 2].

В соответствии с положениями ст. 61 Закона № 218-ФЗ все ошибки в сведениях ЕГРН делят на два типа: реестровые и технические.

До 2017 года и вступления в силу новых положений в законодательстве Российской Федерации использовались два информационных ресурса Единый государственный реестр прав на объекты недвижимости и сделок с ним (ЕГРП) и АИС ГКН, при чем в настоящий момент указанные базы используются для целей организации, ведения и актуализации сведений кадастра недвижимости. Это взаимосвязанные информационные базы, сведения которых об объекте недвижимости должны быть одинаковой и своевременно обновляться. При этом, исправление ошибок в сведениях одного реестра должны последовательно исправлять и в другом, но практика указанный процесс имеет ряд проблем.

При анализе ошибок, содержащихся в ЕГРН, выявлен один из наиболее распространенных случаев разночтений. Например, в ГКН содержались индивидуальные характеристики (место нахождения, назначение, площадь, вид использования и т.д.), при этом в системе ЕГРП указывались лишь вид недвижимости и его кадастровый номер), то есть ЕГРП имел отсылку к ГКН. При этом в отношении объекта недвижимости, по которому ранее не проводился кадастровый учет (ранее учтенный объект) в ЕГРП содержались полные данные об объекте недвижимости. Указанные данные могли не соответствовать друг другу.

Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) представлен ряд методик, позволяющих выявлять как ошибки несоответствия двух информационных систем (ЕГРП и ГКН), так и ошибки внутри каждой такой унаследованной системы.

Для целей создания системы ЕГРН основной задачей являлось проведение процесса гармонизации данных указанных информационных баз, который заключается в исключении дублирования сведений и ошибок, для их дальнейшей миграции в систему ЕГРН. Для этого специалистами подразделений Росреестра были разработаны специальные программные комплексы и утилиты по верификации данных реестра недвижимости.

В результате указанных мероприятий разбор и исправление ошибок осуществлялся в следующем порядке:

1. ответственный сотрудник размещает сформированные протоколы выгрузки форматно-логического контроля (ФЛК) на FTP-сервере (стандартный протокол передачи данных);
2. ответственные сотрудники проводят анализ ошибок, вошедших в протокол ФЛК выгрузки, по результатам которого выносятся предложения:
 - о необходимости исправления ошибок в учетных системах ведения ЕГРП и ГКН;
 - о признании ошибок неисправимыми; о проведении организационных мероприятий, направленных на недопущение образования новых ошибок;
 - о необходимости уведомления вышестоящей организации о наличии ошибок ФЛК, которые противоречат действующим нормативным документам;

3. ошибки, вошедшие в протокол ФЛК выгрузки и подлежащие исправлению, исправляются территориальными отделами Росреестра;

4. по итогам исправления ошибок формируется очередная выгрузка, проводится дополнительный контроль на предмет повторного выявления ошибок в отношении ранее исправленных сведений об объектах недвижимости.

В результате анализа ошибок, при проведении верификации ЕГРП были обнаружены следующие виды ошибок:

- наличие дублирующего адреса объекта недвижимости;
- ошибки в описании сведений о физических лицах;
- несколько действующих прав собственности в отношении объекта недвижимости;
- дубли субъектов по Основным государственным регистрационным номерам (ОГРН), Идентификационному номеру налогоплательщика (ИНН), Страховому номеру индивидуального лицевого счета (СНИЛС);

- отсутствие СНИЛС у физических лиц;
- права долевой собственности одновременно с правами других типов;
- действующие права и ограничения на прекращенных объектах недвижимости;
- сумма долей в долевом праве больше единицы;
- запись о праве (ограничениях прав), в описании которых отсутствует правообладатель.

В результате анализа в отношении верификации кадастра недвижимости обнаружено 59 типов ошибок. На Рисунке 2 представлено 36 типов выявленных ошибок для объектов капитального строительства, 7 типов ошибок при верификации пространственных данных (Рисунок 1) и 16 типов при верификации данных земельных участков.

Типы ошибок по верификации пространственных данных (7 типов)

Ошибки пересечений по ЗУ (4 типа)

- наличие пересечений с земельными участками
- наличие пересечений с границами между субъектами РФ
- наличие пересечений с территориальными зонами
- наличие пересечений с границами единиц кадастрового деления

Ошибки пересечений по ОКС (2 типа)

- наличие пересечений с границами между субъектами РФ
- наличие пересечений с территориальными зонами

По кадастровому делению (1 тип)

- наличие пересечений с границами единиц кадастрового деления

Рисунок 1. Типы ошибок по верификации пространственных данных

Также были выявлены следующие ошибки в отношении характеристик земельных участков (16 типов):

- кадастровый номер;
- дата внесения кадастрового номера в ГКН;
- категория земель;
- наименование;
- разрешенное использование по классификатору;
- разрешенное использование по документам;

- дубли объектов;
- площадь;
- адрес (местоположение);
- состав единого землепользования;
- статусы исходных земельных участков;
- статус земельных участков;
- экономические характеристики;
- сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении земельных участков;
- части объектов;
- диапазон дат внесения сведений в ГКН.

При этом тип ошибки «Назначение здания, помещения, сооружения» не предоставляется возможным исправить так, как нормативные правовые акты, регламентирующие технический учет и техническую инвентаризацию сооружений, в результате деятельности не предусматривали указание сведений о назначении сооружений.

Типы выявленных ошибок (36 типов)

исправленные (14 типов)

- Вид ОКС
- Кадастровый номер объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект
- Вид пространственного объекта
- Кадастровый номер
- Дата внесения кадастрового номера в ГКН
- Сведения о прекращении существования
- Литера
- Части объектов
- Статус объекта и учетные даты
- Родительский объект нулевой квартал
- Наличие удостоверенного среза
- План этажа
- Дубли объектов

частично исправленные (15 типов)

- Вид жилого помещения
- Материал наружных стен здания
- Год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства здания, сооружения
- Основная характеристика сооружения, объекта незавершенного строительства
- Номер комнаты
- Площадь здания, помещения
- Количество этажей здания, сооружения
- Способ образования
- Статус исходных объектов
- Экономические характеристики
- Адрес или описание местоположения
- Родительский объект
- Привязка к этажу
- Этаж
- Диапазон дат
- Актуальные помещения в прекратившем существование здании, сооружении

неисправимые (7 типов)

- Назначение здания, помещения, сооружения
- Связь с исходными объектами
- Степень готовности объекта незавершенного строительства
- Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства
- Некорректное назначение здания
- Сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении ОКС
- План объекта

Рисунок 2. Типы выявленных ошибок при верификации данных по объектам капитального строительства

В этой связи, исправление указанных ошибок возможно только в рамках государственного кадастрового учета изменений сведений при поступлении заявления от правообладателя с соответствующими документами.

Ошибки типа «Вид жилого помещения» невозможно исправить по следующим причинам, например:

- жилое помещение расположено в нежилом здании;
- комнаты расположены в жилом доме;
- помещения расположены в жилом доме, однако сведения о виде жилого помещения (комната или квартира) не указаны;
- помещения расположены в многоквартирном доме, при этом сведения о виде жилого помещения (комната или квартира) не указаны;
- нет многоквартирных домов (обрабатывается вручную).

Также, при выявлении ошибок типа «Материал наружных стен» не предоставляется возможным исправить их по следующим причинам, например:

- сведения об объектах, внесенных в ГКН на основании технических планов, в которых необходимые сведения отсутствуют;
- сведения поступили из ОТИ – информация не представлена;
- сведения поступили из Управления Росреестра по субъекту, отсутствуют необходимые сведения в ЕГРП, а также отсутствует техническая документация.

Тип ошибки «Год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства здания, сооружения» невозможно исправить по следующим причинам, например:

- сведения об объектах внесены в ГКН на основании технических планов, в которых необходимые сведения отсутствуют;
- имеется дата до 1990 г.;
- сведения поступили из управления Росреестра по субъекту, отсутствуют необходимые сведения в ЕГРП, в том числе отсутствует техническая документация. В этой связи, направить запросы в органы технической инвентаризации не представляется возможным.

Выявленный тип ошибки «Номер комнаты» нельзя исправить в случае, если сведения поступили из Управления Росреестра по субъекту, необходимые сведения в ЕГРП отсутствуют, отсутствует также техническая документация.

При анализе сведений выявлено отсутствие значения у объектов недвижимости площади у здания, помещения, сооружения, а также сумма площадей помещений превышает площадь здания. Тип ошибки «Площадь здания, помещения» исправлению не подлежит по причине того, что суммарная площадь помещений больше площади зданий, в том числе отсутствует техническая документация ОТИ.

Тип ошибки «Связь с исходными данными» не подлежит исправлению, в связи с указанием в технических планах метода образования объекта недвижимости и отсутствием кадастрового номера «родительского объекта». В этих случаях это либо комнаты в квартирах, либо поставлены на учет по техническим планам здания, в связи с вводом в эксплуатацию объекта недвижимости.

«Количество этажей здания, сооружения» не подлежит исправлению, ввиду того, что для линейных сооружений не предусмотрено обязательное внесение сведений об этажности объекта.

«Степень готовности объекта незавершенного строительства», «Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства» до 01.10.2013 в состав сведений ГКН указанные характеристики не входили. Поэтому, в отношении ранее учтенных объектов

недвижимости вне зависимости от даты их внесения в ГКН не являлась обязательной характеристикой. В связи с чем, внесение таких сведений возможно в рамках учета соответствующих изменений.

В случае, если объекты носят статусы «Архивный» или «Аннулированный» «Экономические характеристики» объектов недвижимости не содержатся в указанных сведениях. Внесение изменений в такие объекты недвижимости в соответствии с законом недопустимо.

«Адрес или описание местоположения» - соответствие структурированного адреса помещения структурированному адресу здания или сооружения, в котором располагается помещение. Виды ошибок «Отсутствие сведений о доме, корпусе, строении и т.д.» исправляются по запросам в отделы ОТИ. Анализ сведений реестра недвижимости на наличие кодов ОКАТО, ОКТМО и КЛАДР, соответствие значений и типов адресных элементов структурированного адреса ОКС значениям и типам адресных элементов в БД ФИАС, БД КЛАДР, соответствие структурированного адреса помещения структурированному адресу здания или сооружения, в котором располагается помещение, также подлежит проверке соответствующего подразделения.

Тип ошибки «Сведения о кадастровом инженерере, выполнявшим кадастровые работы в отношении объекта недвижимости», например:

- сведения внесены в кадастр на основании документов, подготовленных до 01.01.2014, в переходный период, установленный Законом о кадастре;

- объекты недвижимости поставлены на учет на основании технических планов, в которых содержатся сведения о кадастровом инженерере, но отсутствуют сведения о номере квалификационного аттестата. Данная причина не является основанием для отказа в учете объекта недвижимости.

Сведение «План объекта» обычно отсутствует у объектов со статусом «Ранее учтенный». Ситуационные планы у объектов с таким статусом могут отсутствовать, в этом случае это не является ошибкой. При наличии статуса «Учтенный» выявлено, что статус у таких объектов недвижимости был изменен из статуса «Ранее учтенный».

К типу неисправимых ошибок можно также отнести тип «Этаж». В этом случае для вида этажей подвал, чердак, мансарды, антресоли не предусмотрена нумерация.

«Актуальные помещения в прекратившем существование здании, сооружении». Этот тип ошибки не подлежит исправлению по причине наличия актуальных сведений в ЕГРП о зарегистрированных правах.

В результате анализа типов и видов ошибок, содержащихся в ЕГРН, при осуществлении верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН, а также принятия решения об исправлении или внесении тех или иных сведений в отношении объекта недвижимости сотрудниками Росреестра учитывается следующее:

- сведения о зарегистрированных правах, правообладателях содержащиеся в ЕГРП являются приоритетными, в отличие от аналогичных сведений, содержащихся в ГКН. При этом приоритет в сведениях определяется путем анализа документов, хранящихся в органах учета и регистрации Росреестра. Такие решения принимаются на заседаниях рабочей группы и оформляется соответствующим протоколом.

- в программном комплексе Территориального информационного ресурса осуществляется сопоставление данных ЕГРП и ГКН, далее осуществляется ручной разбор сведений по протоколам выгрузки данных.

- если для сопоставления данных выявляется недостаточное количество информации, документов, по которым происходило внесение данных в реестры, органы учета направляют

запросы в орган местного самоуправления, либо орган технической инвентаризации или иной для уточнения недостающих характеристик.

Источники:

(1). Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

Sources:

(1). The Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 136 of October 25, 2001 / Legal Database. Access mode: <http://www.consultant.ru/>.

Список литературы:

1. Синенко В. А. Выявление технических ошибок в сведениях кадастра недвижимости // Бюллетень науки и практики. 2017. №11 (24). С. 397-404.

2. Холин М. С., Синенко В. А. Процедура предоставления сведений государственного реестра недвижимости на примере г. Москвы. Основные проблемы // Бюллетень науки и практики. 2017. №2 (15). С. 336–347.

References:

1. Sinenko, V. (2017). Detection of technical errors in the information real estate cadastre. *Bulletin of Science and Practice*, (11), 397-404. (in Russian).

2. Kholin, M., & Sinenko, V. (2017). Procedure for the provision of information state real estate register on the example of Moscow. Main problems. *Bulletin of Science and Practice*, (2), 336–347. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 24.09.2018 г.*

*Принята к публикации
27.09.2018 г.*

Ссылка для цитирования:

Синенко В. А. Классификация выявленных ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости при верификации данных // Бюллетень науки и практики. 2018. Т. 4. №10. С. 384-390. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/sinenko-a> (дата обращения 15.10.2018).

Cite as (APA):

Sinenko, V. (2018). Classification of errors in details Single roster of real estate in verification of data. *Bulletin of Science and Practice*, 4(10), 384-390. (in Russian).