

DOI: 10.12737/article_5968b453987eb1.00112831

*Хомин В.С., кадастровый инженер
Индивидуальный предприниматель Хомин В.С., г. Белгород
Калачук Т.Г., канд. техн. наук, доц.*

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЬ

nika.homin@mail.ru

Много изменений произошло в 2014 году на территории Республики Крым и города Севастополя после возвращения в состав Российской Федерации. Это касается, в том числе, и кадастровой деятельности, в частности кадастрового учета и предоставления сведений из единого государственного реестра недвижимости. Собственникам объектов недвижимости пришлось в обязательном порядке заниматься переоформлением документов на недвижимость по требованиям законодательства Российской Федерации. Во время переходного периода в учётно-регистрационной сфере были автоматически внесены в государственный кадастр недвижимости сведения об объектах недвижимости, учёт которых был осуществлен ранее в соответствии с законодательством Украины. При этом были не учтены некоторые факторы, которые повлекли за собой ряд ошибок, исправление которых возлагается на кадастровых инженеров, сотрудников органов власти, органов по учету и регистрации, а также и на самих собственников объектов недвижимости.

Ключевые слова: объект недвижимости, сведения, единый государственный реестр недвижимости, кадастровый учет, кадастровый инженер.

Проблемы, возникающие при уточнении сведений единого государственного реестра недвижимости, наиболее актуальны на примере вновь принятого в состав Российской Федерации региона – Республики Крым и города Севастополя.

21 марта 2014 года был одобрен и подписан закон, по которому официально состоялось присоединение к России Крыма и Севастополя (Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя"). Для населения Крыма добавилось большое количество хлопот и переживаний по переоформлению документов по требованиям законодательства Российской Федерации, соответственно и документов на недвижимость. В соответствии с Законом Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" в Российской Федерации были юридически признаны правоудостоверяющие документы, выданные ранее в соответствии с законодательством Украины. Срок переходного периода в учётно-регистрационной сфере на территории Республики Крым продлен до 2019 года. По российскому законодательству зарегистрировать право собственности

на недвижимость можно только после постановления на государственный кадастровый учет.

При постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества появился ряд проблем, с которыми столкнулись как собственники объектов недвижимости, так и специалисты, выполняющие работы в данной сфере. Так, для выполнения работ по образованию или уточнению местоположения границ объекта недвижимости, внесения информации о правах в сведения, содержащиеся в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, необходимо было провести постановку на кадастровый учет этих объектов недвижимости в статусе «раннее учтенные». В результате массовой сдачи документов на кадастровый учет образовались огромные очереди в Госкомрегистр Крыма и в отделения МФЦ (государственные и муниципальные услуги), где получить талон и сдать документы стало очень сложно.

Для решения возникшей проблемы в рамках ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости» был проведен открытый конкурс на право заключения государственного контракта на выполнение работ по переносу сведений о ранее учтенных земельных участках, расположенных на территории Республики Крым, в государственный кадастр недвижимости. В 2016

году автоматически были внесены в государственный кадастр недвижимости сведения о более чем 900 тысячах земельных участков, расположенных на территории Республики Крым и города Севастополь, учёт которых был осуществлен ранее в соответствии с законодательством Украины. В начале 2017 года аналогичным образом было внесено огромное количество сведений об объектах капитального строительства, расположенных на территории Республики Крым и города Севастополь (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства). Эти события повлекли за собой ряд проблем: так, например, собственники которые ещё с 2014 года начали заниматься переоформлением документов, начиная с кадастрового учёта, внесли часть земельных участков и объектов капитального строительства в статусе «ранее учтенные» в сведения государственного кадастра недвижимости. Таким образом, после автоматического внесения произошло «дублирование» сведений об объектах недвижимости, в результате чего, часть сведений оказалась внесена дважды, а иногда и трижды, сначала - по инициативе собственников, а затем – автоматически при внесении архивных данных времен Украины. Земельные участки, сведения о которых были внесены автоматически, содержали противоречия: по сведениям государственного кадастра недвижимости земельные участки с особой отметкой – «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» – были внесены с координатами границ, большая часть которых с наложением или пересечением границ других земельных участков, что не допускается в соответствии с «Земельным Кодексом РФ» от 25.10.2001г. и Федеральным законом от 13.07.2016г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, усложнилась задача уточнения местоположения границ объектов недвижимости, как со стороны собственников этих объектов, так и кадастровых инженеров, а также сотрудников администраций и Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. Согласно закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» перерегистрация прав на недвижимость, полученных до принятия этого нормативного акта, осуществляется на основании украинских правоустанавливающих документов. Велика вероятность, что данные замеров кадастрового инженера будут не совпадать с данными, указанными в правоустанавливающих документах. Для того чтобы скорректировать данные, владельцам приходится за свой счет заказывать ряд работ,

получать определенные дополнительные документы и справки. Это повлекло за собой и вторую проблему, так как имеются разночтения, ошибки и недочеты в сведениях, их нужно исправлять и приводить в порядок. Таким образом, органы по учету и регистрации не справляются с огромным наплывом желающих переоформить права на объекты недвижимости и исправить имеющиеся ошибки в сведениях единого государственного реестра недвижимости (ранее государственного кадастра недвижимости). Получить талоны в Многофункциональных Центрах и сдать документы очень сложно.

Для снятия с учёта «дублирующих» объектов и устранения выявленных ошибок, которые усложняют работу кадастрового инженера, необходимо создать определенные условия для того, чтобы упростить процедуру уточнения местоположения таких объектов недвижимости. Например, это можно сделать по заявлению кадастрового инженера, или по заключению кадастрового инженера, входящему в состав межевого плана. То есть снимать с учёта идентичные по основным характеристикам объекты недвижимости, но более поздние по дате внесения в единый государственный реестр недвижимости. По объектам недвижимости, сведения о которых внесены из документов, выданных при Украине, исключить сведения о координатах границ таких объектов.

По объектам капитального строительства осуществить проверку (визуальный осмотр) на местности таких объектов, которые автоматически были внесены в государственный кадастр недвижимости, так как было выявлено, что большая часть этих объектов прекратила существование.

Для увеличения качества работы по исправлению ошибок, содержащихся в сведениях единого государственного реестра недвижимости, следует улучшить взаимодействие кадастровых инженеров, органов власти и органов по учету и регистрации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный конституционный закон от 21.03.2014г. №6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя"
2. Федеральный закон от 13.07.2016г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
3. «Земельный Кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г.
4. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ

5. Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"

6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в

нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений"

7. Гражданский кодекс Российской Федерации

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации

Khomin V.S., Kalachuk T.G.

SPECIAL ASPECTS OF UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE PROPERTY

TRANSACTION ON THE TERRITORY OF REPUBLIC OF CRIMEA AND SEVASTOPOL CITY

Many changes have taken place on the territory of Republic of Crimea and Sevastopol city after their return as a part of Russian Federation in 2014. This is the case of cadastral activities also, particularly cadastral registration and furnishing information from Unified State Register of Real Estate Property. Proprietors had to re-register officially the real estate documents obligatorily at the legislative requirements of Russian Federation. During the transition period in registration area information about real property items, which had been taken into account earlier according to Ukraine legislation, have been itemized into the State Real Estate Cadastre. In such a case, many factors were not taken into consideration and followed by many mistakes, and now cadastral engineers, officers of the authorities, cadastral registration system and proprietors should correct them.

Key words: *real estate item, information, Unified State Register of Real Estate Property, cadastral registration, cadastral engineer.*

Хомин Вероника Степановна, кадастровый инженер, индивидуальный предприниматель Хомин В.С, г. Белгород.

Адрес: 309123, Белгородская область, Ивнянский район, с. Драгунка, ул. Полянка, д. 8/1.

E-mail: nika.homin@mail.ru

Калачук Татьяна Григорьевна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова

Адрес: 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46

E-mail: tatyana.calachuk@yandex.ru