

ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА В РОССИИ

Виктор Николаевич Ключниченко

ФГБОУ ВО Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, доцент, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. 89134509457, e-mail: kimirs@yandex.ru

Анастасия Олеговна Киселева

ФГБОУ ВО Алтайский государственный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Ленина, 61, кандидат технических наук, кадастровый инженер, доцент кафедры экономической географии и картографии Географического факультета, тел. 89137583521, e-mail: stya_007@ngs.ru

Кадастровые системы в развитых странах мира являются не только источником для формирования налогооблагаемой базы, но также и гарантом прав физических и юридических лиц на принадлежащее им недвижимое имущество. Введение Федерального закона № 218 усложняет процедуру оформления прав на недвижимость, поскольку время, отводимое на приостановления и отказы в проведении государственного кадастрового учета, составляет девять месяцев. Государство не гарантирует права владельцев, при этом возможно внесение изменений об объекте в реестр без согласия его владельца.

В работе изложены наиболее важные вопросы, отражающие современное состояние процессов оформления прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, Единый государственный реестр недвижимости, недвижимое имущество, правообладатели недвижимого имущества.

FEATURES OF CONDUCT OF CADASTRE IN RUSSIA

Victor N. Klyushnichenko

Siberian state University of geosystems and technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, Plakhotnogo street, 10, associate Professor, candidate of technical Sciences, associate Professor of the Department of cadastre and territorial planning, tel 89134509457, e-mail: kimirs@yandex.ru

Anastasia O. Kiseleva

Altai state University, 656049, Russia, Barnaul, PR-t Lenina, 61, candidate of technical Sciences, cadastral engineer, associate Professor of economic geography and cartography, faculty of geography, tel 89137583521, e-mail: stya_007@ngs.ru

The cadastre systems in the developed countries of the world are not only a source for forming of taxable base, by but also the guarantor of rights for physical and legal persons on the belonging to them real estate. Introduction of the Federal law № 218 complicates procedure of registration of rights on the real estate, as the time taken on stopping and refuses in realization of state cadastre account makes nine months. The state does not guarantee a right for proprietors, making alteration is here possible about an object in a register without the consent of his proprietor.

The most essential questions reflecting the modern state of processes of registration of rights on immovable one are in-process expounded.

Key words: State registration of rights, state cadastre account, Single state register of the real estate, real estate, legal owners of the real estate.

За последние двадцать лет в сфере ведения кадастра и кадастровой деятельности издано множество Федеральных законов и приказов. При этом практически ничего принципиально нового в издаваемые нормативно-правовые документы не внесено, например: кадастровые ошибки заменены на реестровые, кадастровые дела стали называть реестровыми и так далее. Одни термины заменяются другими, однако принципы, представленные в федеральных законах о Государственном кадастре недвижимости и о Едином государственном реестре недвижимости, не отражают их основное назначение. Более того, оба эти закона не содержат цель их создания [1, 2]. Это приводит к тому, что права землепользователей и землевладельцев оказываются не защищенными государственными структурами, в отличие от того, как это реализуется практически во всех зарубежных странах [7].

Согласно п.2 ст. 1 Федерального закона № 218 Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе [2]. В данном пункте вызывает сомнение фраза «достоверных сведений», поскольку сведения имеют ограниченный срок действия. Кроме того, допускается процедура внесения изменений в сведения кадастра без участия владельца недвижимого имущества в процессе информационного взаимодействия. В отличие от этого, зарубежные кадастровые системы гарантируют права собственников на объекты недвижимости, а владельцы объектов являются главными участниками земельно-имущественных отношений [6].

В п. 3 ст. 1 указанного выше Федерального закона № 218 приводится понятие государственной регистрации прав, которая представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. В данной статье Федерального закона отсутствует наименование органа, который гарантирует права физических и юридических лиц. Помимо того, в закон вводится фраза о том, что зарегистрированное право может быть оспорено. Следовательно, регистратор, удостоверяя права конкретного владельца, через некоторое время по материалам межведомственного информационного обмена может изменить регистрационную запись, лишая тем самым прав на объект предыдущего владельца. Это стало возможным после упрощения процедуры правовой экспертизы документов, представляемых заявителями. Согласно п. 1 ст. 17 частично отмененного федерального закона № 122 правовая экспертиза правоустанавливающих документов проводилась на предмет установления отсутствия оснований для отказа в государственной регистрации прав [3, 4]. Если процедура проверки

представленных заявителем документов продолжительна по времени, то при управлениях Росреестра целесообразно создать хозрасчетные подразделения для проведения детальной экспертизы документов заявителей. Таким образом, заявитель смог бы защитить себя от возможных махинаций, заказав за дополнительную плату правовую экспертизу документов и согласовав в договоре ответственность сторон в случае возникновения конфликтных ситуаций. В сети Internet таких фирм можно найти десятки.

Приведенные выше пункты Федерального закона № 218 не защищают правообладателя, поскольку владелец недвижимого имущества практически может лишиться прав на объект, которое не защищено государством. Не исключены также противоправные действия со стороны мошенников. Это приводит к множеству судебных разбирательств. Здесь уместно привести слова известного французского писателя и мыслителя Жана Жака Руссо: «Мудрый законодатель начинает не с издания законов, а с изучения их пригодности для данного общества». Нечто подобное высказал французский философ и историк Ф. Вольтер: многочисленность законов является признаком болезни и бессилия [5]. Таким образом, в Федеральных законах целесообразно отражать наиболее важные направления, которые должны детализироваться подзаконными актами и нормативными документами.

В указанном выше Федеральном законе содержится пятьдесят пять причин приостановления государственного кадастрового учета, на основании которых кадастровый учет может быть приостановлен на три месяца по решению государственного регистратора и на шесть месяцев по инициативе заявителя или решению судебных органов. Указанные сроки во много раз превышают время, отведенное на кадастровый учет и государственную регистрацию прав, которое составляет пять и семь дней соответственно. Такой порядок сдерживает процессы формирования налогооблагаемой базы на девять месяцев, а объяснений такому регламенту нигде не приводится. Таким образом, поступление налогов сдерживается почти на год.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выдаваемая за определенную плату по заявлениям физических и юридических лиц, имеет временный характер действия. Практически эти сведения действительны только на момент их выдачи. При этом отменено постоянно действующее Свидетельство о правах физических и юридических лиц на недвижимое имущество. Такая парадоксальная ситуация вызывает недоумение у правообладателей. При возникновении конфликтных ситуаций владелец оказывается не защищенным законодательно от мошеннических действий и это отмечено в п.3 ст.1 упомянутого выше Федерального закона № 218. В создавшейся ситуации непонятно, с какими документами должен обращаться правообладатель в судебные органы, поскольку Свидетельство отменено, а выписки имеют ограниченный срок действия. Таким образом, целесообразно вернуть в обращение Свидетельство, которое являлось и должно являться главным документом, подтверждающим права физических и юридических лиц на недвижимое имущество. Государство в лице Росреестра и его структурных подразделений должно гарантировать права

на зарегистрированные объекты. Однако, согласно действующему законодательству, внесение изменений в характеристики недвижимого имущества может быть осуществлено без участия владельца, о чем ему сообщается в течение пяти дней.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Текст]: Федер. закон № 221. – Новосибирск: Сиб. Ун – т. изд. – во, 54 с., в редакции 2015 г.

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости[Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // КонсультантПлюс. – загл. с экрана.

3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ КонсультантПлюс. – загл. с экрана.

4. Федеральный закон от 21.12.2013 N 379-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

5. Великие мысли великих людей / Сост. А. П.Кондрашов, И. И. Комарова. – М.: РИПОЛ Классик, 2007. – 388 с.

6. Герхард Ларссон. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. Великий Новгород: Земля. 2002. – с. 53.

7. Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. 2006. – СПб, 2006.

© В.Н. Ключниченко, А.О. Киселева, 2017