

УДК 528.44: 347.13: 349.418

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ НЕДВИЖИМОСТИ РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ НА ОСНОВАНИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕЙТИНГА DOING BUSINESS

Анастасия Константиновна Трынкина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, e-mail: nastyatrynkina@mail.ru

Учетно-регистрационная система в России совсем недавно потерпела серьезные изменения, в результате которых сформировалась единая система государственного кадастрового учета и регистрации прав. Основная цель работы заключалась в проведении краткого анализа по итогам ежегодного рейтинга Всемирного банка учетно-регистрационной системы недвижимости РФ на современном этапе.

Ключевые слова: анализ, учетно-регистрационная система, рейтинг, собственность, характеристика, кадастровый учет, регистрация прав, всемирный банк.

ANALYSIS OF STATUS OF THE ACCOUNTING AND REGISTRATION SYSTEM OF THE REAL ESTATE OF THE RUSSIAN FEDERATION AT THE MODERN STAGE ON THE BASIS OF THE INDICATORS OF THE RATING DOING BUSINESS

Anastasia K. Trynkina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, e-mail: nastyatrynkina@mail.ru

The registration and registration system in Russia very recently suffered serious changes, as a result of which a unified system of state cadastral registration and registration of rights was formed. The main goal of the work was to conduct a brief analysis based on the results of the annual World Bank rating of the registration and registration system of real estate of the Russian Federation at the present stage.

Key words: analysis, registration and registration system, rating, property, characteristics, cadastral registration, registration of rights, World Bank.

На современном этапе система учета и государственной регистрации недвижимого имущества в России представляет собой объединенную модель структур кадастрового учета и регистрации прав, которые до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ были самостоятельными системами, но тесно взаимодействовали друг с другом. Становлению объединенной системы предшествовало развитие моделей кадастрового учета и регистрации прав по отдельности.

Потребность в некой системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество появилась с развитием частной собственности, а именно с принятием закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР", который впервые ввел понятие частная собственность [1]. До вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ

осуществление функций технического учета объекта недвижимого имущества и государственной регистрации права, в зависимости от вида недвижимого имущества, были возложены на разные органы - местные советы, местные администрации и БТИ, земельные комитеты [1,2].

Со вступлением в силу федерального закона от 02.01.2000 г N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" полномочия по государственном кадастровому учету земельных участков были переданы Федеральной службе земельного кадастра и земельным кадастровым палатам[3].

Таким образом, до вступления в силу федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" учет земельных участков осуществляло Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), а технический учет зданий и сооружений – Бюро технической инвентаризации (БТИ) [4].

Начиная с 2009 года, а именно с разработки и утверждения концепции создания Министерством экономического развития РФ единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, начинается процесс объединения двух систем в одну [5,6].

Система государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав находится сейчас на новом этапе. Цель объединения двух взаимодействующих систем - создание более высокого уровня гарантий прав на недвижимое имущество и качество государственных услуг при минимальных затратах, в том числе в части обеспечения эффективной информационно-аналитической поддержки деятельности органов государственной власти и местного самоуправления при решении относящихся к их компетенции вопросов [7].

Формирование общей государственной системы кадастра и регистрации считается одной из основных задач обеспечения развития страны в социальном, экологическом и экономическом направлениях [8,9,10].

Существует множество мировых рейтингов стран по различным характеристикам.

Оценку экономических характеристик проводит Всемирный банк (Doing Business) - международная финансовая организация, созданная с целью организации финансовой и технической помощи развивающимся странам. Для реализации своей деятельности эта организация проводит свои исследования, в том числе исследования состояния экономики разных стран [11].

Ежегодно на официальном сайте Всемирного банка публикуются итоги рейтинга Doing Business. Одним из пунктов оценки экономических показателей является регистрация собственности. В рамках данного исследования, организация учитывает всю последовательность процедур, которые должны быть выполнены, для приобретения объекта недвижимости одной стороны у другой, с целью дальнейшего использования, в том числе для ведения деятельности, использования в качестве залога или передачи третьей стороне. Кроме того, исследование оценивает качество системы управления земельными ресурсами.

По итогам этого рейтинга на июнь 2017 года, т.е. после вступления в законную силу закона "О государственной регистрации недвижимости" Российская Федерация занимает 12 место в категории «Регистрация собственности».

Ниже на рисунке представлены индикаторы оценки - средние по России и их значения.

Страна ▲	Регистрация собственности и ПР	Регистрация собственности и рейтинг	Процедуры (количество)	Время (в днях)	Стоимость (% от стоимости объекта недвижимости)	Индекс качества системы управления земельными ресурсами (0-30)
Российская Федерация 🇷🇺	88.72	12	4	13	0.2	26.0

Рис. Основные индикаторы оценки РФ

Так, согласно рейтингу, общее число процедур, которые, в соответствии с законодательством, требуется пройти для регистрации собственности равно 4.

Под процедурой предполагается каждое взаимодействие участников или их представителей друг с другом или с другими лицами, в том числе с государственными учреждениями, инспекторами, нотариусами и юристами [11].

Учитываются все установленные в законодательном порядке или на практике процедуры, необходимые для регистрации собственности, даже те, которые можно не соблюдать в редких случаях. Выбирается самая быстрая процедура, если, такая процедура используется большинством участников.

Затраченное время исчисляется в календарных днях и равно 13 дням. Этот показатель отображает средний период времени, необходимый для выполнения процедуры. Считается, что выполнение каждой такой процедуры занимает как минимум один день, а для процедур, которые могут быть выполнены в онлайн режиме продолжительность выполнения равна половине рабочего дня. Считается, что участник действует непрерывно и заинтересован выполнить все процедуры скорее. Выбирается самая быстрая процедура, если, такая процедура используется большинством участников. Процедуры могут выполняться одновременно, если это возможно. Считается, что участникам известно обо всех требованиях, нормах, последовательности процедур [11].

Финансовые затраты выражаются в процентах от стоимости имущества и равны 0,2%. Стоимость имущества принимается равной 50-кратному годовому доходу на душу населения. В расчет принимаются только официальные платежи, предусмотренные законом, включая официальные сборы, налог на передачу собственности, государственные пошлины и иные платежи органу по регистрации собственности, нотариусам, государственным учреждениям или юристам [11].

Качество системы управления земельными ресурсами рассчитывается согласно 5 критериям: надежность системы управления земельными ресурсами, прозрачность системы управления земельными ресурсами, охват системы

управления земельными ресурсами, разрешение правовых споров и равный доступ к праву собственности (см. табл. 1).

Таблица 1

Критерии качества системы управления земельными ресурсами

Критерий	Элементы
надежность системы управления земельными ресурсами	-формат хранения документов о праве собственности, - формат хранения планов на земельные участки, - наличие электронной базы для проверки сведений об обременениях, - наличие системы географической информации, - наличие взаимосвязи между кадастром земель и реестром прав, - наличие системы идентификации объектов недвижимости
прозрачность системы управления земельными ресурсами	общедоступность различной информации о правах, документах, сборах, наличии официальных статистических данных, механизма подачи жалоб, наличия в свободном доступе планов земельных
охват системы управления земельными ресурсами	рассчитывается исходя из полноты охвата территории крупнейшего экономического центра и всей территории страны системой регистрации прав собственности на объекты недвижимости и кадастром земель
разрешение правовых споров	механизм разрешения земельных споров представляет собой оценку нормативно-правовой основы для регистрации прав собственности и доступности механизмов разрешения споров.
равный доступ к праву собственности	индекс равного доступа к праву собственности учитывает любое ограничение, если отношение к мужчинам и женщинам в законодательстве отличается на основании полового признака.

Максимальное значение индекса качества системы управления земельными ресурсами составляет 30 баллов, чем выше балл, тем выше качество. Индекс качества системы управления земельными ресурсами в Российской Федерации равен 26.

Ежегодно индикатор собственности отслеживает изменения, связанные с эффективностью и качеством системы в стране.

Так, в таблице 2 представлены значения индикаторов оценки по Новосибирску, Москве и Калуге.

Таблица 2

Индикаторы оценки по городам России

Город/ Индикаторы	Новосибирск	Москва	Калуга	Средние показатели
Процедуры (количество)	5	5	3	4
Время (в днях)	37	43	19	13
Стоимость (% от стоимости объекта недвижимости)	0,2	0,2	0,2	0,2
Место по РФ	24	26	1	12

В таблице выше представлены города: Калуга, который по результатам данного рейтинга занимает 1 место по РФ, Новосибирск и Москва. По таблице, представленной выше, видно, что несмотря на единую систему по стране, значения индикаторов оценки различно.

Таким образом, Российская Федерация, по результатам данного рейтинга, в категории "Регистрация собственности" занимает 12 место (всего в рейтинге оценивалось 190 стран). Это означает, что учетно-регистрационная система на современном этапе справляется с задачей обеспечения развития страны в экономическом направлении.

Основным недостатком учетно-регистрационной системы РФ является разрозненность практик в разных городах. Так, при единых нормативно-правовых базах, регистрация права собственности от начального до финального этапа в разных городах страны занимает разное количество дней. Отсюда следует необходимость обеспечения единства практик на всей территории РФ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/57340457/>.
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/.
3. Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. – Режим доступа: N 10. <http://base.garant.ru/57340457/>.
4. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.
5. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)»: постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70474300/>.
6. Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, плана подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих создание и развитие единой федеральной системы в сфере государственной регистрации

прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и плана реализации мероприятий по созданию единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 декабря 2009 года № 534 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96650/.

7. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

8. Москвин В.Н., Каленицкий А.И. Государственное регулирование рынка недвижимости на основе формирования технической, юридической и экономической составляющих ГКН // Изв. вузов. «Геодезия и аэрофотосъемка». – 2012. – № 2/1-С. 23-46.

9. Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70274800/>.

10. Митрофанова Н. О., Сухарникова Я. В. Повышение качества и доступности государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 2 (22). – С. 44–52

11. Всемирный банк. Рейтинг // Электронный ресурс// <http://russian.doingbusiness.org/rankings>.

© А.К. Грынкина, 2018