

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2025.47.65.028

Механизмы повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости

Батуева Эржена Цыденжаповна

Кандидат юридических наук,
Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления,
670013, Российская Федерация, Улан-Удэ, ул. Ключевская, 40В;
E-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Аннотация

В статье автором освещен вопрос касательно новых требований в законодательстве об обороте недвижимого имущества и сделок с ним, вступивших в силу с 1 марта 2025 года. Основная цель принятых изменений – это наполнение Единого государственного реестра недвижимости точными данными относительно границ (местоположения) объектов недвижимого имущества и, прежде всего, земельных участков. Так, с указанной даты для возможности заключения договоров с земельными участками требуется наличие их межевания. Речь идет обо всех видах договоров, предметом которых они могут выступать. С одной стороны, указанное требование преследует цель повышения качества информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, в части индивидуализации объектов, с другой стороны, это попытка минимизировать возможные споры относительно границ владения объектом, прежде всего, между соседями. Поэтому наличие зарегистрированного права не всегда может быть гарантом бесспорности владения при отсутствии четких параметров. Именно в указанной плоскости ведется работа законодателем по сокращению в реестре недвижимости объектов, имеющих статус «фанее учтенных», то есть государственная регистрация прав или государственный кадастровый учет в отношении которых был осуществлен до вступления в силу действующего законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества.

Для цитирования в научных исследованиях

Батуева Э.Ц. Механизмы повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 10А. С. 231-236. DOI: 10.34670/AR.2025.47.65.028

Ключевые слова

Недвижимое имущество, Единый государственный реестр недвижимости, государственная регистрация прав, право собственности.

Введение

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) на сегодняшний день представляет собой важную экономическую составляющую, существенно влияющую на сферу оборота объектов недвижимого имущества. Подразумевая под собой стабильность, гарантию и имущественную обеспеченность населения, информационный ресурс должен быть инструментом бесспорности (незыблемости), полноты (качества) и надежности (достоверности), содержащихся в нем сведений [Создание и ведение ЕГРН регулируется Главой 2 (статьи 7 – 13) Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»].

Основная часть

Как отмечалось Р.С. Бевзенко «... реестр недвижимости в России не пользуется доверием участников оборота. Покупатели, залогодержатели, арендаторы при совершении сделок с недвижимостью осуществляют полноценное исследование всех цепочек передачи титулов... Если в правовом порядке существует реестр прав на недвижимость, то он не может не обладать свойством публичной достоверности, иначе он не нужен» [Бевзенко, 2018].

Начиная с 2011 года уполномоченным органом, отвечающим за создание и ведение единого ресурса о недвижимости, коим является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), на системной основе проводятся мероприятия по улучшению качества содержащихся в ЕГРН данных [Постановление Правительства РФ № 457, 2009]. Реализуемые мероприятия в разные периоды времени обозначались по-разному, например, «гармонизация» или сопоставление данных о недвижимости, которые до создания единого ресурса – ЕГРН, хранились в разрозненных источниках, а именно в Государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также «верификация» или исправление имеющихся в базе данных относительно недвижимости ошибок.

Именно работа с историческими ошибками в ЕГРН (возникших, в том числе, в силу ведения двух автономных ресурсов по кадастру и реестру прав), а также максимальное его наполнение пространственными объектами (территориями, зонами с особыми условиями использования и т.д.) преследует цель становления емкого и достоверного ресурса, способного обеспечить абсолютное доверие заинтересованных лиц. Нужно сказать, что на сегодняшний день объем пользователей данными ЕГРН достаточно широк, ежедневно сведения запрашиваются как органами власти, так и частными лицами. Причем характер запросов у каждого свой – от проверки имущественных прав до намерения продажи или приобретения объектов. Поэтому публичная достоверность информации, содержащейся в ЕГРН, является залогом стабильности гражданского оборота.

Очередные новеллы 2025 года в сфере оборота недвижимого имущества сопряжены с вступлением в силу с 1 марта положений Федерального закона от 26.12.2024г. №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», цель принятия документа связана с развитием государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» [документ установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021г. №2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная программа пространственных данных»]]. В частности, актом в оборот введена норма, согласно которой

предусмотрены мероприятия, связанные с продолжением реализации обеспечения полноты и качества данных ЕГРН. Предметно речь идет о введении требований обязательности установления (описания местоположения) границ земельных участков на местности, а также местоположения (контуров) капитальных объектов непосредственно на земельных участках, в случае, когда такие сведения не внесены в реестр недвижимости.

В качестве меры принудительного воздействия к необходимости проведения межевания земельных участков в часть 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) введены пункты 21.1 и 21.2, согласно которым предусмотрены условия для принятия органом регистрации прав решений о приостановлении проведения учетно-регистрационных действий.

Так, по решению государственного регистратора может быть принято решение о приостановлении процедуры проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если предметом договора является земельный участок (сведения о границах которого отсутствуют в ЕГРН) и на основании такого договора осуществляется регистрация вещного права, ограничение права или непосредственное обременение земельного участка, а также если заявляемое к учетно-регистрационному действию здание, сооружение, объект незавершенного строительства, размещаются на земельном участке, границы которого в ЕГРН не установлены. Под исключение из правила попадают случаи: 1. когда заявляется проведение государственной регистрации сервитута; 2. когда в качестве сооружения выступают линейные объекты; 3. если подается заявление о проведении учетно-регистрационного действия по снятию объекта с учета, то есть прекращение его существования.

Таким образом, с 1 марта 2025 года с позиции экономического оборота недвижимости, при совершении сделок с земельными участками, требуется обязательное наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек его границ в виде замкнутого контура. Исключением являются случаи, если данные содержатся в ЕГРН не в местной системе координат либо в рамках местной системы координат имеется не соответствие установленным требованиям к точности определения координат или отсутствуют данные о погрешности [см. подробнее письмо Росреестра от 15.08.2025г. №14-8253-ТГ/25 «По вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ»]. Указанное требование относительно наличия границ земельных участков преследует цель обеспечения полного и точного кадастра, в особенности, минимизацию количества «ранее учтенной недвижимости», имеющей «декларированную» площадь.

Как установлено в статье 69 Закона №218-ФЗ, в качестве земельных участков, имеющих статус ранее учтенных, признаются объекты, права на которые возникли до 31 января 1998 года, то есть до даты вступления в силу положений Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», либо государственный учет которых осуществлен до 1 марта 2008 года - до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». На сегодняшний день, многие из учтенных ранее объектов становятся предметом договоров, а вопрос введения необходимости обязательности межевания обсуждался значительное время, поэтому дата 1 марта 2025 года утвердила то, что давно было ожидаемо.

Нужно сказать, что норма статьи 69 Закона №218-ФЗ также претерпела изменения с 1 марта 2025 года, прежде всего, изменен отлагательный срок в части представления с заявлениями о внесении сведений о ранее учтенных земельных участках, наряду с правоустанавливающими документами, межевых планов (ранее статья содержала дату ввода правила «после 1 марта 2026

года»). Также введено положение, что при подаче заявлений о внесении сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест) совместно с правоустанавливающими документами требуется представление технических планов. Введенные порядки пресекают появление в ЕГРН новых объектов без четких границ, что безусловно, как механизм повышения качества данные ЕГРН, достаточно действенен.

Вместе с тем, законодателем не обращено внимание на норму части 5 статьи 69 Закона №218-ФЗ, которой установлена возможность внесения объекта в качестве ранее учтенного на основании архивной документации, направленной по запросам органа регистрации прав органами, осуществляющими хранение документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет или государственную регистрацию прав, в том числе ранее осуществленный технический учет. Ситуация касается тех случаев, когда при поступлении на рассмотрение запросов о предоставлении информации из ЕГРН в отношении объектов недвижимости, данные о них отсутствуют в ресурсе [в соответствии со статьей 3.1 Закона №218-ФЗ полномочие Росреестра по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, возложено на публично-правовую компанию «Роскадастр». Организация осуществляет деятельность на основании Федерального закона от 30.12.2021г. № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр»»].

По сути, с одной стороны законодателем предпринимаются попытки по минимизации в ЕГРН объектов, не имеющих точных границ, с другой стороны сохраняется зазор, позволяющий внести в ЕГРН объекты, согласно историческим документам, имеющихся в архивах органов власти либо архивах технической инвентаризации. Вместе с тем, с позиции непосредственного правообладателя имеется возможность исключить дополнительные расходы на проведение кадастровых работ по составлению межевых или технических планов для включения сведений об объекте в ЕГРН.

Заключение

Оценивая в целом тенденции в развитии ЕГРН, как сводного информационного ресурса, на протяжении всего периода времени его существования, Росреестром и предшествовавшим ему органам ставилась задача по наполнению и максимальному включению данных о существующих объектах недвижимого имущества, затем внутренней «чистки» и обеспечения взаимосвязанности данных, их синхронизации. Вместе с тем, хотелось бы полагать, что все принимаемые меры преследуют цель реализации принципов публичности и достоверности ЕГРН, закрепленных в части 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Безусловно, для обеспечения гарантии стабильного имущественного оборота требуется надежная защита титула, тогда как, например, отсутствие установленных границ недвижимости и четкого понимания, где она проходит, является источником немалого количества споров относительно предмета владения.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс.
2. Федеральный закон от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс.
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции от

- 03.07.2016г.) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 5. Федеральный закон от 30.12.2021г. №448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр»» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 6. Федеральный закон от 26.12.2024г. №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 7. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009г. №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 8. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021г. №2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная программа пространственных данных» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 9. Письмо Росреестра от 15.08.2025г. №14-8253-ТГ/25 «По вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
 10. Бевзенко Р.С. «ЕГРН: три предложения по улучшению регистрационной системы» // Арбитражная практика для юристов. – 2018. – №1. – С. 81-82.

Mechanisms for Improving Data Quality in the Unified State Real Estate Register

Erzhena Ts. Batueva

PhD in Legal Sciences,
East Siberia State University of Technology and Management,
670013, 40V Klyuchevskaya str., Ulan-Ude, Russian Federation;
e-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Abstract

The article addresses new requirements in legislation regarding real estate transactions that came into effect on March 1, 2025. The main goal of the adopted changes is to populate the Unified State Real Estate Register with accurate data regarding the boundaries (location) of real estate objects and, primarily, land plots. Thus, from the specified date, land surveying is required for the possibility of concluding contracts with land plots. This applies to all types of contracts where they may serve as the subject. On one hand, this requirement aims to improve the quality of information contained in the Unified State Real Estate Register regarding the individualization of objects; on the other hand, it is an attempt to minimize potential disputes regarding ownership boundaries, primarily between neighbors. Therefore, the presence of registered rights cannot always be a guarantee of undisputed ownership in the absence of clear parameters. It is precisely in this direction that legislators are working to reduce the number of objects in the real estate register that have the status of "previously registered", meaning those for which state registration of rights or state cadastral registration was carried out before the current legislation regulating real estate transactions came into force.

For citation

Batueva E.Ts. (2025) Mekhanizmy povysheniya kachestva dannykh Yedynogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti [Mechanisms for Improving Data Quality in the Unified State Real Estate Register]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (10A), pp. 231-236. DOI: 10.34670/AR.2025.47.65.028

Keywords

Real estate, Unified State Real Estate Register, state registration of rights, property rights.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part one) of 11/30/1994, No. 51-FZ // Legal reference system "ConsultantPlus.
2. Federal Law No. 122-FZ dated 07/21/1997 "On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions with it" // ConsultantPlus Legal Reference System.
3. Federal Law No. 221-FZ dated 07/24/2007 "On the State Cadastre of Real Estate" (as amended on 07/03/2016) // ConsultantPlus Legal Reference System.
4. Federal Law No. 218-FZ dated July 13, 2015 "On State Registration of Real Estate" // Legal reference system "ConsultantPlus".
5. Federal Law No. 448-FZ dated December 30, 2021 "On the Public Law company "Roskadastr" // Legal reference system "ConsultantPlus".
6. Federal Law No. 487-FZ dated December 26, 2024 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // ConsultantPlus Legal Reference System.
7. Decree of the Government of the Russian Federation dated 06/01/2009 No. 457 "On the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography" // Legal Reference System "ConsultantPlus".
8. Decree of the Government of the Russian Federation dated 12/01/2021 No. 2148 "On Approval of the State Program of the Russian Federation "National Spatial Data Program" // Information and Information System the legal system of ConsultantPlus.
9. Rosreestr Letter No. 14-8253-TG/25 dated 08/15/2025 "On the application of paragraphs 21.1, 21.2 of Part 1 of Article 26 of Federal Law No. 218-FZ dated 07/13/2015" // ConsultantPlus Legal Reference System.
10. Bevzenko R.S. "EGRN: three proposals for improving the registration system" // Arbitration practice for lawyers. - 2018. – No. 1. – pp. 81-82.