

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF THE ACCOUNTING AND REGISTRATION SYSTEM OF THE KRASNOYARSK TERRITORY

УДК 332.3

Осколкова Софья Александровна, студент, направление Землеустройство и кадастры, профиль Кадастр недвижимости, Государственный университет по землеустройству, Москва, Россия

Oskolkova S. A., oskolkova2000@gmail.com

Аннотация

В статье проведен анализ современного состояния учетно-регистрационной системы Красноярского края, в котором рассматриваются вопросы ведения государственного кадастрового учета в Красноярском крае, проанализировано использование земельного фонда согласно данным Доклада о состоянии и использовании земель Красноярского края, который содержит сведения о распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и землепользованиям и отражает произошедшие изменения в течение 2019 - 2020 гг. Также описана организационная структура учетно-регистрационной системы на примере Управления Росреестра по Красноярскому краю, сведения о государственном кадастровом учете земельных участков за последние два года, об исправлении технических и реестровых ошибок в сведениях ЕГРН

Annotation

The article analyzes the current state of the accounting and registration system of the Krasnoyarsk Territory, which examines the issues of state cadastral registration in the Krasnoyarsk Territory, analyzes the use of the land fund according to the Report on the state and use of the lands of the Krasnoyarsk Territory, which contains information on the distribution of land by ownership, categories, land and land use as of 01.01.2021 - 2022 and reflects the changes that have occurred during 2020 - 2021 . The organizational structure of the accounting and registration system is also described on the example of the Office of the Federal Register for the Krasnoyarsk Territory, information on the state cadastral registration of land plots in 2020-21, on the correction of technical and registry errors in the EGRN data.

Ключевые слова: учетно-регистрационная система, земельный участок, категории земель, кадастровый учет, регистрация прав

Keywords: accounting and registration system, land plot, land categories, cadastral registration, registration of rights

Актуальность темы исследования вызвана тем, что в настоящее время от качественного состояния учетно-регистрационной системы зависят не только гарантии права собственности на объекты недвижимости, но и полнота налоговых сборов от земельного налога и налога на недвижимость в целях наполнения местных бюджетов, развитие территорий, эффективное использование объектов недвижимости.

Рассмотрим на примере Красноярского края состояние и развитие федеральной учетно-регистрационной системы регионального уровня. Цель и задачи научного исследования показаны на рисунке 1.

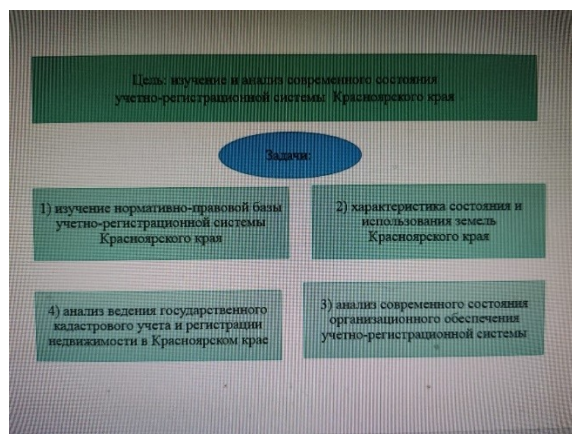


Рисунок 1 – Цель и задачи научного исследования

Красноярский край расположен в самом центре Российской Федерации и включает в себя 44 муниципальных района, 17 городских округов, в том числе 3 закрытых административно-территориальных образования (ЗАТО) и простирается от Восточных Саян до акватории Карского моря и моря Лаптевых (рисунок 2).



Рисунок 2 – Расположение Красноярского края на карте России

Территория края занимает «46.0 % территории Сибирского Федерального округа (236 679.7 тыс. гектаров). Край можно отнести к необжитым и малоблагоприятным для расселения территориям Российской Федерации. Суровые климатические условия, географическая удаленность, а также сокращение хозяйственной деятельности в северных районах привели к миграции населения в более обжитые и теплые районы, в том числе, за пределы края, что находит свое отражение и на характере использования земель» [2].

Проанализируем информацию о государственном кадастровом учете объектов недвижимости на основании Доклада о состоянии и использовании

земель Красноярского края, который содержит сведения о распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и землепользованиям по состоянию на 01.01.2021 и отражает произошедшие изменения в течение 2020 года.

Данный Доклад был составлен на основании государственной статистической отчетности, подготовленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и включающей сведения о наличии и распределении земель, сформированной на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

По данным ЕГРН составлены отчеты о земельном фонде административных районов и краевых городов и путем свода этих данных сформирован отчет о земельном фонде Красноярского края. Составление «государственной статистической отчетности за 2020 год осуществлялось по формам, утвержденным приказом Федеральной службы государственной статистики от 07.12.2018 № 726» [2].

Сравнительный анализ распределения земель территории края по категориям земель приведен на рисунке 3.

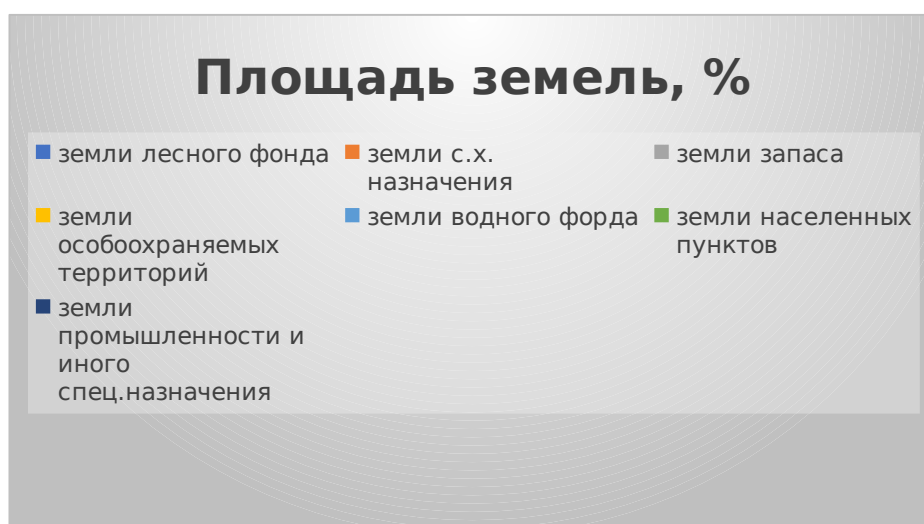


Рисунок 3 – Распределение земельного фонда края по категориям земель

Исходя из анализа рисунка 3 видно, что максимальную площадь в Красноярском крае занимают земель лесного фонда - 65.75 % (или 155 622.6 тыс.

га), земли сельскохозяйственного назначения 16.8% (39756.4 тыс. га) и земли запаса – 12.8 % (30299.9 тыс. га). Значительной также является категория земель особо охраняемых территорий и объектов – 4.07 % (9639.1 тыс. га). Застроенные земли (земли населенных пунктов и земли промышленности) занимают только 0.27 % (637 тыс. га) площади земель Красноярского края [2].

Основным нормативным правовым актом Красноярского края в области регулирования земельных отношений, помимо федерального земельного законодательства, является Закон Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае» (далее – Закон о земельных отношениях в Красноярском крае) [2].

В 2020 -2021 годах в «Закон о земельных отношениях в Красноярском крае был внесен ряд изменений. Законом Красноярского края от 09.07.2020 № 9-4052 «О внесении изменений в статьи 3 и 4 Закона края «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае»» (далее – Закон № 9-4052) дополнены полномочия органов исполнительной власти края в области использования и охраны земель в Красноярском крае. Так, в частности органы исполнительной власти края осуществляют разработку проекта рекультивации земель и рекультивацию земель, разработку проекта консервации земель и консервацию земель, которые находятся в государственной собственности и право предоставления которых принадлежит исполнительному органу государственной власти края» [2].

Также было принято несколько постановлений Правительства Красноярского края. Так, например, полномочия по принятию решений о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в Красноярском крае возложены в соответствии с Законом о земельных отношениях в Красноярском крае на Правительство Красноярского края.

В течение 2019-2021 годов «Правительством Красноярского края в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из состава земель одной категории в другую» было принято более 50 решений, связанных с переводом земельного участка из одной категории в другую» [4].

«Землеустроительные и кадастровые работы, государственный кадастровый учет и регистрация недвижимости, территориальное планирование и градостроительное зонирование осуществляется в целях установления баланса между публичными и частными интересами» [2].

Функции «по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере организации деятельности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также иные функции на территории Красноярского края осуществляет Управление Росреестра по Красноярскому краю (далее – Управление Росреестра), являющееся территориальным органом Росреестра» [3]. Положение об Управлении Росреестра утверждено приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.05.2016 № П/0263.

Управление Росреестра состоит из структурных подразделений: «отделов аппарата Управления Росреестра и территориальных отделов, осуществляющих полномочия Управления Росреестра на территориях муниципальных образований. Кроме того, отдельные функции по государственному кадастровому учету на территории края осуществляет филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Красноярскому краю» [4].

Единый государственный реестр недвижимости «является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений» [1]. Порядок ведения ЕГРН установлен приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241:

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация недвижимого имущества, это «действия уполномоченного государственного органа по внесению в единый государственный реестр сведений о недвижимом имуществе, подтверждающих существования такого имущества»⁸.

Красноярский край состоит из «трех кадастровых округов:

1. Красноярский кадастровый округ.
2. Эвенкийский кадастровый округ.
3. Таймырский кадастровый округ» [2].

В соответствии с приказом Росземкадастра от 14.05.2001 № П/89 «О кадастровом делении территории Российской Федерации» «Красноярскому кадастровому округу присвоен номер – 24, Таймырскому кадастровому округу – 84, Эвенкийскому кадастровому округу – 88» [2].

Государственный кадастровый учет земельных участков и государственная регистрация прав на них. В 2020-2021 году «ведение ЕГРН осуществлялось в соответствии с нормами Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1], Порядком ведения государственного реестра недвижимости, утвержденным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 16.12.2015 № 943.

На территории Красноярского края «государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственная регистрация прав осуществляется в Федеральной государственной информационной системе

Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН). Общее количество обрабатываемых кадастровых районов по состоянию на 01.01.2021 составило 69» [2].

По состоянию на 01.01.2021 в базе данных содержались сведения о 1 424 797 земельных участка (без учета условных и обособленных),

Информация о земельных участках, в отношении которых в 2020 году осуществлены учетные действия, показана в таблице 1.

Таблица 1 – сведения о государственном кадастровом учете земельных участков в 2020 году

Наименование категорий земель	Количество земельных участков		
	поставлены на ГКУ	внесены как ранее учтенные	сняты с учета
сельскохозяйственного назначения	4 224	102	1 339
населенных пунктов	14 128	225	4 401
особо охраняемых территорий и объектов	157	0	17
лесного фонда	124	0	25
промышленности и иного специального назначения	678	0	102
запаса	147	0	2
водного фонда	0	0	0
сведения о категории земель отсутствуют	108	617	11
итого:	19 566	944	5 897

В течение 2020 - 2021 года в Красноярском крае «проведены работы, направленные на повышение качества данных Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках. Например, за год с государственного кадастрового учета снято 5 897 земельных участков» [2].

Кроме того, «проведена актуализация сведений ЕГРН об отдельных характеристиках земельных участков. Филиалом, для получения достоверных сведений ежемесячно в органы местного самоуправления (далее – ОМС) направлялись обращения об отнесении земельных участков к определенной категории земель, об установлении вида разрешенного

использования земельных участков, а также об установлении однозначного вида разрешенного использования земельных участков. В 2020 году в ОМС направлено 597 запросов в отношении 9 574 земельных участков. На данные запросы получено 322 ответа в отношении 2 237 земельных участка» [2].

За 2020 год всего «поступило 141 заявление об исправлении технических ошибок в отношении земельных участков, из них:

- количество загруженных сведений, по которым осуществлено исправление технических ошибок в сведениях ЕГРН – 93;
- количество отрицательно завершённых заявлений (отказы) – 41;
- прекращено по инициативе заявителя – 7» [2].

Основными причинами исправления технических ошибок в сведениях ЕГРН являются: некорректная привязка объектов капитального строительства к земельным участкам; содержание в адресе земельного участка некорректной информации [2].

За 2020 год в рамках проведения верификации пространственных данных проанализировано 3 639 земельных участков на предмет выявления технической ошибки в местоположении границ земельных участков. По результатам проведенных работ техническая ошибка в местоположении границ выявлена и устранена в 544 земельных участках. Основные проблемы в учетно-регистрационной деятельности приведены на рисунке 4.

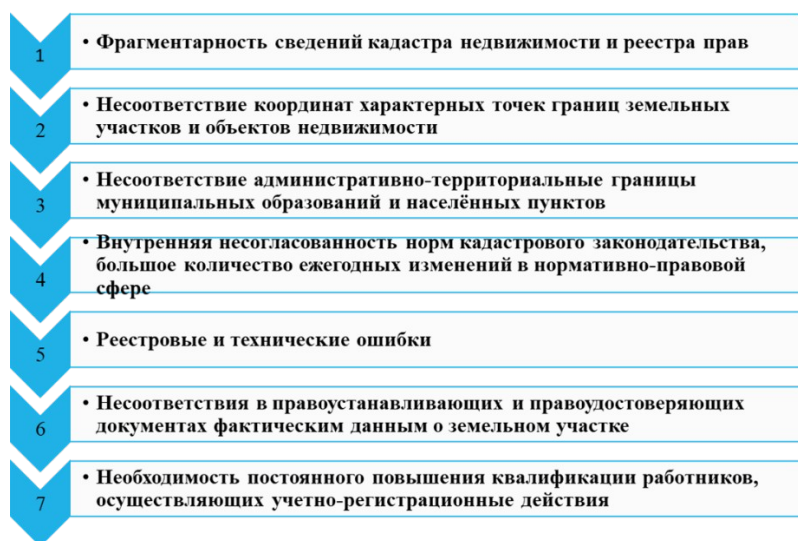


Рисунок 4 - Проблемы в учетно-регистрационной деятельности

Эффективность учетно-регистрационной деятельности в Красноярском крае рассчитана по формуле 1:

$$\text{Эф} = \text{Д} / \text{З} \quad (1),$$

где: Эф – экономическая эффективность;

Д– доходы, получаемые при ведении ГКН, руб.;

З– затраты на ведение ГКН в районе, руб.

за 2019 год коэффициент эффективности получился 1,75 руб., за 2020 год - 1,78 рубля (рисунок 5).

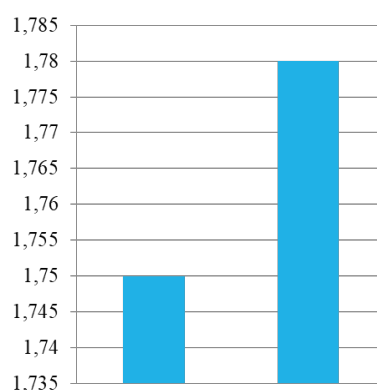


Рисунок 5 - Эффективность учетно-регистрационной деятельности в Красноярском крае

Выводы по анализу учетно-регистрационной деятельности в Красноярском крае следующие:

а) в 2020 году наблюдалась тенденция к снижению количества приостановлений учетно-регистрационных действий:

на 34% по государственной регистрации прав (13850 против 21039),

в 2 раза по государственному кадастровому учету (10150 против 21039),

в 3,5 раз по одновременной процедуре (2340 против 8384);

б) при этом, доля приостановлений от общего числа поступивших документов на учетно-регистрационные действия, снизилась с 4,8 % до 3%;

в) на 3,4% снизилось и количество отказов (14372 против 14881), при этом доля отказов от общего числа поступивших документов на учетно-регистрационные действия осталась на уровне – 1,6%;

г) по показателям целевых моделей «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» целевое значение было достигнуто в начале 2020 года, и осталось в пределах необходимых значений;

д) расчеты показали, что учетно-регистрационная деятельность в Красноярском крае, несмотря на имеющиеся проблемы, эффективна (коэффициенты эффективности и на 01.01.2020 и на 01.01.2021 больше единицы);

е) цели и задачи настоящего исследования достигнуты.

В заключение можно сказать, что осуществление государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на них в самом крупном из краев в России - Красноярском крае проводится качественно, несмотря на огромную территорию, составляющую 13,8 % от всей территории Российской Федерации.

Литература

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ: принят Гос. Думой 3 июля 2015 г.: по состоянию на 02.03.2022 г. / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс»

2. Доклад о состоянии и использовании земель Красноярского края, который содержит сведения о распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и землепользованиям по состоянию на 01.01.2021[электронный ресурс]// URL . <https://rosreestr.ru>

3. Липски С.А. Земельное право: учебник. - М.: Изд-во Кнорус, 2017. – 340 с

4. Подболотова, Л.П. Проблемы законодательства при оформлении земельных участков для строительства объектов капитального строительства в городе Москве (научная статья) [Текст] //Образование. Наука. Научные кадры. Журнал, № 3/20, С. 152 – 154

Literature

1. Federal Law "On State Registration of Real Estate" No. 218-FZ of July 13, 2015: adopted by the State Duma on July 3, 2015: as of 02.03.2022 / [Electronic resource]. Access from help. - legal system "Consultant Plus"
2. Report on the status and use of the lands of the Krasnoyarsk Territory, which contains information on the distribution of land by ownership forms, categories, land and land use as of 01.01.2021[electronic resource]// URL. <https://rosreestr.ru>
3. Lipsky S.A. Land law: textbook. - M.: Knorus Publishing House, 2017. - 340 p. [in Russian].
4. Podbolotova, L.P. Problems of legislation in the registration of land plots for the construction of capital construction projects in the city of Moscow (scientific article) [Text] //Education. The science. Scientific personnel. Journal, No. 3/20, pp. 152 – 154 [in Russian].