Лытасов С.С.

**Проблемы внедрения Единого государственного реестра недвижимости и
возможные пути решения**

*Международный юридический институт
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/lj-02-2019-77

idsp: ljjournal-02-2019-77

Аннотация

В статье рассмотрены особенности внедрения единого государственного реестра недвижимости с целью усовершенствования процесса государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости. На основании практики работы ЕГРН были выделены существующие проблемы функционирования базы данных. Произведена оценка качества существующего правового регулирования процесса внедрения ЕГРН. Автором предложены возможные пути решения возникших проблем, а также сделан вывод о необходимости дальнейшего использования единого реестра с целью последующей стабилизации гражданского оборота, а также минимизации рисков граждан.

Ключевые слова: Недвижимость, государственная регистрация прав, кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости.

Abstract

The article describes basic features of implementation of the unified state register of real estate in order to improve state registration of rights and cadastral registration. Based on the work of the USSR of real estate, the author highlighted the existing problems associated with the operation of this database. An assessment has been made of the existing legal regulation of the USSR implementation process, as well as its quality. The author proposed possible solutions to the problems encountered at this stage, and concluded that it is necessary to use the single register in future in order to minimize the risks and to stabilize civil law relations.

Key words: Real estate, state registration of rights, cadastral registration, unified state register of real estate.

В период до 1 января 2017 года итоги государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости фиксировались в двух базовых структурах: государственном кадастре недвижимости (ГКН) и едином государственном реестре прав (ЕГРП). ГКН содержал в себе данные о характеристиках недвижимости, особенностях, фактах учета и введения в эксплуатацию. ЕГРП, в свою очередь, содержал информацию касаясь всех прав, оформленных на тот или иной объект, об их появлении, прекращении или изменении, а также о наличии или отсутствии судебных разбирательств, касающихся зарегистрированной недвижимости. Однако, уже в 2013 году ряд проблем, препятствующих эффективному функционированию соответствующих реестров, способствовал принятию Правительством РФ Постановления от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)», в котором сформулированы основные задачи, способствующие «гармонизации всей сферы земельно-имущественных отношений»:

1. Создание единого информационного ресурса, объединяющего в себе функции и данные ГКН и ЕГРП;
2. Оптимизация процесса работы с гражданами по части принятия заявлений, а именно введение работы по принципу «одного окна»;
3. Повышение качества оказываемых услуг и их эффективности.

Высокая ресурсоемкость процесса, большая доля совершаемых ошибок при параллельном внесении данных в ГКН и ЕГРП, нехватка материальных ресурсов для обеспечения работы всех государственных служащих, несостоятельность в вопросах принятия и хранения увеличивающегося объема документации на бумажных носителях, низкая производительность труда и повышение спроса на обращение в необходимые структуры через сеть «Интернет» стали причинами для появления единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяет понятие ЕГРН как «свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях».

Внедрение ЕГРН позволило систематизировать информацию, ранее содержащуюся и дублирующуюся в ГКН и ЕГРП, предоставило возможность одновременного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в целом повысив качество оказываемых государственных услуг, однако при этом возникли проблемы, связанные с переходным периодом в данной сфере, которые можно разделить на две базовые группы: правовые и практические.

Говоря о проблемах, связанных с несовершенством законодательства, регулирующего рассматриваемые отношения, стоит в первую очередь, отметить Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, в котором определено, что именно выписка из ЕГРН является основным документом, подтверждающим изменения в правах на тот или иной объект недвижимости. Однако, ускорение процесса внесения изменений в данные, хранящиеся в реестре, стали причиной того, что выписка из ЕГРН является актуальной лишь на момент ее предоставления. Это связано с тем, что уже в течение текущего периода в нее могут быть внесены изменения, что впоследствии может стать причиной предоставления в иные органы недостоверной информации или совершения ошибок уполномоченными сотрудниками, в связи с наличием различий информации, содержащейся на бумажном носителе и в электронном реестре. Помимо этого, в значительной степени повысились риски при заключении сделок с объектами недвижимости. Стоит отметить, что отмена свидетельств о регистрации стала прорывом в процессе государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, так как минимизировала сроки предоставления необходимой информации заявителям, а также время, необходимое для оформления зарегистрированного права, одновременно снизив риск совершения ошибок в документах. Однако, для развития и стабилизации всего гражданского оборота, в дальнейшем стоит рассмотреть процесс перехода на полный электронный документооборот и отказ от бумажного подтверждения права на объекты недвижимости. Создание портала с информацией и доступом в режиме реального времени позволит в кратчайшие сроки получать достоверную информацию по тому или иному объекту недвижимости, а внедрение электронной подписи для каждого из участников соответствующих гражданских правоотношений позволит подтверждать права и использовать такие документы в процессе заключения сделок, исключая необходимость фактического обращения в Росреестр.

В определении ЕГРН указано, что реестр содержит достоверную информацию об объектах недвижимости, но при этом новое законодательство не упразднило возможность оспаривания ранее зарегистрированного права. Это означает, что ни одна из записей не может считаться абсолютным подтверждением права на объект и всегда должна подвергаться критической оценке специалистов, что препятствует становлению стабильного гражданского оборота. Учитывая наличие вышеупомянутой проблемы с актуальностью выписки из ЕГРН, можно говорить о возросшей ответственности за совершение тех или иных сделок, а также рисков, которые берут на себя граждане. Таким

образом, для стабилизации процесса учета прав на объекты недвижимости, стоит внести дополнения в Гражданский кодекс Российской Федерации, с целью определения срока, по истечении которого зарегистрированные права будут считаться абсолютно достоверными и не смогут быть пересмотрены.

Переходя к практическим проблемам, связанным с оказанием услуг с использованием ЕГРН, необходимо остановиться на том, что на данном этапе автоматизация процесса подачи заявления затрудняется, и на регулярной основе происходят сбои в работе электронного свода информации. Так, появление возможности передачи документов через отделения многофункциональных центров при помощи ряда технических программ, таких как ПК ПВД и ППОЗ, не смогли сократить сроки принятия решений, а стали причиной потери пакетов документов, и соответственно массовых задержек процедур регистрации прав. Проблема связана с системными программными ошибками во взаимодействии программ и ФГИС ЕГРН. В свою очередь, новый закон, регулирующий регистрацию прав на объекты недвижимости, увеличил сроки возможного приостановления процесса, одновременно сократив время, данное на осуществление регистрационных действий. В случае, если необходимые документы своевременно не поступают в ФГИС ЕГРН, у Росреестра появляется право на приостановление процедуры, что впоследствии может явиться основанием для отказа в регистрации прав или кадастровом учете объекта недвижимости, затрудняя процесс заключения сделок и вызывая дополнительные издержки у граждан. При этом, существует проблема, связанная с тем, что кадастровые инженеры не могут оптимизировать технические особенности обмена данными, а соответственно оказать полноценную помощь заявителям.

Для решения указанной проблемы наиболее рационально будет разработать более четкую программу обучения сотрудников многофункциональных центров, содержащую в себе не только базовые положения, связанные с передачей документов в базу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, но и порядок взаимодействия с уполномоченным органом и заявителями по вопросам поиска утерянных данных, их восстановлению и повторной подачей. При этом в настоящее время четкая процедура разрешения указанной ситуации не регламентирована, и сотрудники МФЦ самостоятельно осуществляют все действия, задерживая сроки предоставления соответствующей услуги. Также в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части пунктов 5 и 6 статьи 26 необходимо внести изменения, уточняющие, что не предоставление тех или иных, а также предоставление неактуальных сведений, в связи с ошибками в работе информационных систем ЕГРН, не являются основанием для приостановления процедуры на сроки, указанные в Федеральном законе.

В 2020 году планируется завершить процесс реализации федеральной целевой программы по развитию единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, однако в настоящее время все еще не разработаны четкие рекомендации, связанные со структурой и качеством информации и документации, которые переносятся из ГКН и ЕГРП в ЕГРН, в связи с чем процесс полного перевода данных не завершен до сих пор, а введение ЕГРН в сентябре 2018 года было приостановлено в нескольких крупнейших регионах.

Таким образом, в настоящий момент говорить о полном переходе на бесперебойную работу с ЕГРН рано, при этом данная платформа является необходимой и наиболее подходящей для последующего перехода на электронный документооборот, режим обслуживания онлайн и, соответственно, обеспечит минимизацию рисков в случаях приостановления государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости. Несмотря на все противоречия в работе единого государственного реестра недвижимости, его функционирование является более эффективным, чем существовавший ранее порядок использования баз данных. При этом

решение проблем, возникающих на данный момент, возможно при помощи грамотной переработки законодательства в данной сфере, что было предложено автором.

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344
2. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 (ред. от 21.12.2018) «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)» // СЗ РФ. 2013. № 42. Ст. 53647
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // URL: <https://rosreestr.ru/site/>
4. Ирина Харламова. Какие хитрости скрываются в новом законе о регистрации недвижимости // URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2016/12/09/668992-hitrosti-zakone-registratsii-nedvizhimosti> (дата обращения: 04.02.2019)
5. Принято решение приостановить внедрение ФГИС ЕГРН в 34-х крупнейших регионах России // URL: https://finance.rambler.ru/other/40711851/?utm_content=rfinance&utm_medium=read_more&utm_source=copylink (дата обращения: 05.02.2019)

Малицкий В.П.

Правопреемство при реорганизации юридических лиц

*Юридический институт, Владимирский государственный университет имени
Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых
(Россия, Владимир)*

doi: 10.18411/lj-02-2019-78

idsp: ljjournal-02-2019-78

Аннотация

В настоящее время проблемам правопреемства, возникающего при реорганизации юридических лиц, в действующем законодательстве отводится достаточно незначительное внимание. Однако на практике возникает немалое количество вопросов, связанных с данным институтом, некоторые из которых рассмотрены в данной статье.

Ключевые слова: реорганизация юридических лиц, правопреемство, переход прав и обязанностей, правоотношения, судебная практика.

Abstract

Currently, the problems of succession arising in the reorganization of legal entities in the current legislation is given little attention. However, in practice there is a considerable number of issues related to this Institute, some of which are discussed in this article.

Keywords: reorganization of juridical person, legal succession, transfer of rights and obligations, jural relation, judicial practice.

В настоящее время действующие нормы гражданского законодательства, которые регламентируют процедуру реорганизации, по большей части направлены на прекращение деятельности конкретных юридических лиц, однако проблемным вопросам правопреемства отводится некая второстепенная, незначительная роль. В результате проведенной в 2014 году реформы отечественного гражданского законодательства институт реорганизации юридических лиц претерпел достаточно большое количество изменений. Основопологающим документом указанной реформы выступала «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации», которая была одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года. Однако данные изменения не коснулись проблем правопреемства, которые возникают при проведении юридическим лицом реорганизации. Указанная концепция также не содержала конкретных предложений по разрешению проблемных аспектов правопреемства при реорганизации юридических лиц. Необходимо констатировать тот факт, что названная концепция вообще не «говорит» о правопреемстве при реорганизации