**УДК 349.418**

Нагуманов Артем Геннадьевич

Уральский государственный юридический университет

Россия, Екатеринбург

[artemnagumanov45@mail.ru](mailto:artemnagumanov45@mail.ru)

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЕГРН**

**Аннотация:** в статье рассказывается о Едином государственном реестре недвижимости, проблемах оценивания объектов недвижимого имущества и направлениях решения указанных проблем, поднимается тема проекта реформы вещного права, принцип indemnity (индемнити), приводится актуальная судебная практика по рассмотрению дел по теме.

**Ключевые слова:** ЕГРН, правовые проблемы ведения реестра недвижимости, indemnity, кадастровая оценка.

Институт частной собственности в Российской Федерации является относительно молодым. Соответственно, долго отсутствовала информационная система учёта регистраций. Это связано, в первую очередь, с приватизацией собственности после того, как прекратил свое существование в декабре 1991 года СССР. Поэтому в системе учета права кроется много пробелов и недостатков. Для того чтобы сделка приобрела законный характер, она обязана пройти признание и подтверждение у государства. Реестр в этом вопросе выступает гарантом законности для всех сторон сделки.

Регистрация прав тесно взаимодействует с ведением государственного кадастра недвижимости, который обеспечивает учет плательщиков земельного налога, способствует определению размеров платы за землю, служит базой получения основных сведений о каждом земельном участке. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков нужен в первую очередь для взимания налога на имущество организации, имущество физических лиц, земельного налога. Оценка осуществляется посредством института государственных кадастровых оценщиков.

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости. Также в реестр включается информация о сделках с объектами недвижимости и дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.[[1]](#footnote-1)

Недостатком подобных оценок является то, что они не учитывают существенные особенности, принимая в расчет только поверхностные характеристики земельного участка, необходимые при оценке кадастровой стоимости. Поэтому в судебной практике часто встречаются дела по оспариванию кадастровой цены объектов недвижимости.

В случае если кадастровый инженер неправильно оценил налогооблагаемую недвижимость, то такой юридический факт можно оспорить в судебном порядке на основании ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке». Также в досудебном порядке можно подать заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, предоставив его в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в кадастровую коллегию.

Заявления об оспариваниирезультатов кадастровой стоимости подаются как лично, так и с помощью почтового отправления или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования.

Оценка может быть искажена из-за неправильно указанных сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильного определения оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости, неправильного применения данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользования сведений об аварийном состоянии объекта. Также оценка может быть искажена при отсутствии учета таких категорий кадастровой оценки недвижимого объекта, как: удаленность от города, включение недвижимого объекта в черту города, учет зданий, наличие и (или) отсутствие подведенных к недвижимому объекту энергетических сетей и многое другое.

Судебная практика имеет множество примеров, связанных с оспариванием кадастровой стоимости недвижимого объекта. Так, 24 января 2019 года Нижегородский областной суд по исковому заявлению об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости - нежилого здания (магазина) равной его рыночной стоимости в размере 515 955 рублей, удовлетворил исковое требование, основываясь на рыночной оценке недвижимости, в то время как кадастровая стоимость нежилого здания составляла 1 942 067,76 рублей.[[2]](#footnote-2)

Кроме того, не следует забывать о презумпции законности зарегистрированного права, которая может быть оспорена лишь в суде. Презумпция законности и публичности зарегистрированного права в большей степени ориентирована на обеспечение публичного интереса, предметом которого является стабильность гражданского оборота. Государственная регистрация прав предполагает добросовестность соответствующего правообладателя. Однако следует отметить, что мнения по данному вопросу расходятся.

Сторонники одной точки зрения, в частности, И.Ш. Файзутдинов, считают, что государственная регистрация недвижимого имущества обладает принципом публичности и законности зарегистрированного права. Внесенная в реестр информация в с момента ее публикации считается юридически действительной и участники сделок могут доверять сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости.[[3]](#footnote-3)

Сторонники противоположной точки зрения, одним из которых является А.М. Ширвинт отмечают, что в действующее законодательство не нашло воплощение принципа публичной достоверности реестра. Они утверждают, что законом установлена лишь опровержимая презумпция достоверности реестра. Поэтому само по себе наличие регистрационной записи о праве собственности не дает полной уверенности в законности содержащихся в реестре данных.[[4]](#footnote-4)

Таким образом, можно выделить следующие проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации:

* Информация в реестре закрепляется на основании действительности сделки. В свою очередь, недействительность сделки означает, что соответствующее право не существует. Следовательно, регистрационная запись не является гарантом законности.
* Смотря на тенденцию судебной практики по данному вопросу можно утверждать, что существуют множество способов оспаривания сделок.
* У граждан отсутствует понимание публичной достоверности сведений реестра и они пытаются самостоятельно изучить информацию по конкретному объекту недвижимости.
* Практически отсутствует защита добросовестных приобретателей в суде.
* Все риски истребования недвижимости лежат на участниках сделки

Можно привести в пример судебную практику, показывающую возможность изменения данных в реестре. Так 09.01.2020 Кировский районный суд г. Саратова, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Некрасова Ю.А. к Комитету по управлению имуществом г. Саратова о признании наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о земельном участке, удовлетворил исковые требования по внесению изменений в реестр.[[5]](#footnote-5)

Таким образом, презумпция законности существует, но она не гарантирует действительное наличие прав на недвижимость, подтверждая лишь соответствие регистрационного действия технической фиксации права, законодательству.

Индемнити (indemnity) – принцип справедливости, основанный на возмещении потерь, впервые появившийся в англо-саксонской правовой семье. Содержание указанного принципа сводится к тому, что государство обязано компенсировать причиненный им ущерб в той мере, в какой такой ущерб был нанесен. Следовательно, если интерпретировать на тему государственной регистрации, данный термин означает то, что государство не номинально относится ко внесению информации в реестр, а несет ответственность за убытки. Отсюда, внесенная в реестр информация является «постоянной» и не подвергается сомнению. Такая практика широко распространена в зарубежных странах.

Подобный принцип работы может обеспечить проект реформы вещного права, который готовится к принятию. Данная «революция в недвижимости» установит принцип полного возмещения потерь добросовестных лиц, доверившихся реестру и утративших недвижимость в результате наличия оснований. Введение принципа «постоянности» записи реестра о возникновении права. Введение принципа возмещения потерь (индемнити) регистратором лицам, утратившим недвижимость в результате недостоверности информации зарегистрированного права.

Можно сделать вывод, что существует множество проблем в системе регистрации права на недвижимость. Законодатель делает шаги по устранению данных проблем и недостатков. Так Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» может внести в нашу правовую систему новые принципы, которые окажут благоприятное воздействие на ведение единого государственного реестра недвижимости.

**Список использованной литературы:**

1. Бевзенко Р.С. Основные направления изменения законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество в связи с внедрением технологии распределенных реестров. 2017.
2. Болтанова Е.С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс // Научный журнал «Имущественные отношения в РФ № 7 (178) - 2016.- С. 14-23.
3. Вагина О.В., Гаевская Е.Ю. Обзор изменений законодательства по вопросам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с 1 января 2020 г и новеллы, связанные с ее оспариванием//Бизнес, менеджмент и право.2019.№ 4. С. 49-53.
4. Гаврилова Н.А. Налогообложение имущества и перспективы введения налога на недвижимость в России // Научный журнал «Имущественные отношения в РФ» № 12 (111)-2010.- С. 6-13
5. Драчева Ю.В. К вопросу о совершенствовании кадастрового учета и регистрации недвижимости // Архивариус. - 2017. - 4 (19) том 1. - С. 1-9
6. Изосимов А. С. Некоторые проблемы государственной регистрации недвижимости // Отечественная юриспруденция. - 2018. - 5 (30) - С. 22-23
7. Проект № 47538-6/5 во втором чтении. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственной регистрации недвижимости".

Nagumanov Artem Gennadievich

Ural State Law University

Russia, Yekaterinburg

[artemnagumanov45@mail.ru](mailto:artemnagumanov45@mail.ru)

**THE LEGAL ASPECT OF THE FUNCTIONING OF THE UNIFIED STATE REGISTER OF IMMOVABLE PROPERTY**

**Annotation:** the article tells about the Unified State Register of Immovable Property, the problems of real estate appraisal and the ways of solving these problems, the topic of the project of the real law reform, the principle of indemnity is raised, the actual judicial practice on the consideration of cases on the topic is presented.

**Key words:** The Unified State Register оf Immovable Property, legal problems of maintaining the register of real estate, indemnity, cadastral valuation.

1. [Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственной регистрации недвижимости".](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)Ст. 9. [↑](#footnote-ref-1)
2. # Решение № 3А-79/2019 3А-79/2019(3А-794/2018;)~М-824/2018 3А-794/2018 М-824/2018 от 24 января 2019 г. по делу № 3А-79/2019

   [↑](#footnote-ref-2)
3. Файзутдинов И.Ш. Гражданское право: Учебник. Том 1 / Под ред. Доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова – М.: ИНФРА-М, 2006. – 300 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ширвиндт А.М. Комментарий к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения». [↑](#footnote-ref-4)
5. # Решение № 2-15/2020 2-15/2020(2-4315/2019;)~М-4558/2019 2-4315/2019 М-4558/2019 от 9 января 2020 г. по делу № 2-15/2020

   [↑](#footnote-ref-5)