



Перспективы слияния ЕГРП и ГКН

Ольга Черкашина-Шмидт,

*руководитель практики «Недвижимость»,
юридическая фирма Alta Via*

1 января 2017 г. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и государственный кадастр недвижимости объединятся в Единый государственный реестр недвижимости. Вопросы закрепления соответствующих сведений о правах на объекты недвижимого имущества были актуальны еще в Российской империи, однако, стоит выделить более поздние (начиная с периода земельного реформирования 90-х годов XX века) предпосылки формирования современной системы государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости.

Текущая, понятная современному юристу, система учета объектов недвижимого имущества (ГКН), идущая рука об руку с государственной регистрацией прав на эти объекты (ЕГРП), сложилась не так давно, в силу чего продолжает совершенствоваться до сих пор.

Именно результатом такого совершенствования является предстоящее в ближайшем будущем объединение глобальных систем ЕГРП и ГКН в один реестр — Единый государственный реестр недвижимости.

Стоит отметить, что цель, схожая с современной задачей объединения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и государственного кадастра недвижимости в единый государственный информационный ресурс, поставленной федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», была обозначена гораздо раньше. Так, в 1993 г. Указом Президента была констатирована необходимость на всей территории Российской Федерации по единой системе вести государственный земельный кадастр, регистрировать и оформлять документы о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость.

Цель, которую заключал в себе данный Указ, не была достигнута в силу ряда причин, однако справедливость идеи, заложенной еще 22 года назад, можно оценить и сегодня, имея систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственный кадастр недвижимости (существующие до определенного времени чуть ли не самостоятельно) и наблюдая за процессами их тотального объединения, заложенными в том числе в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости», который вступит в силу с 1 января 2017 г. (за исключением некоторых положений). Справедливости ради отметим, что предпосылки к обсуждаемому слиянию систем учета недвижимости и регистрации прав на нее наблюдались еще в 2009 г., когда ведение ГКН и ЕГРП было возложено на один орган государственной власти — Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

С практической стороны давно начавшийся процесс объединения проявляется уже сейчас, в частности в том, что при внесении данных в ЕГРП при регистрации прав на объект недвижимости государственный регистратор обязан заполнить соответствующий подраздел ЕГРП, содержащий описание объекта недвижимости. На практике регистратор лишь вводит в соответствующую графу кадастровый номер объекта; оставшиеся данные, идентифицирующие объект, подгружаются из ГКН.

Итак, с 1 января 2017 г. системы учета и регистрации должны объединиться в Едином государственном реестре недвижимости — ЕГРН, который будет вестись в текстовой и графической формах и включать в себя следующие сведения:

- ✓ реестр объектов недвижимости;
- ✓ реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;

- ✓ реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях, а также сведений о проектах межевания территорий.

Иными словами, ЕГРН объединит в себе кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, а также реестр границ. Все это будет вестись исключительно в электронной форме.

С практической точки зрения такой унифицированный подход к систематизации информации об объектах недвижимого имущества и прав на них настолько логичен, что если рассматривать вопрос в отрыве от исторической составляющей взглядов на частную собственность в нашей стране, то становится не вполне понятно, в связи с чем рассматриваемое объединение происходит только сейчас. Ведь если предельно упростить сущности актуальных на сегодняшний день ГКН и ЕГРП, то можно сказать, что государственный кадастр недвижимости отвечает на вопрос «что?»: что за объект недвижимости, как он называется, где находится, какую имеет площадь и так далее.

Тогда как Единый государственный реестр прав отвечает на вопрос «кто?»: кто владеет правом собственности на объект недвижимости, кто имеет право пользоваться им, кто имеет право обратиться взыскание и так далее. Информация ГКН не имеет существенного значения без соотнесения ее с ЕГРП, **информация ЕГРП в принципе не может существовать без сведения ГКН.** Таким образом, справедливость грядущих изменений, связанных с унификацией информационных ресурсов, не вызывает сомнений.

Любой переходный период, как правило, знаменуется возникновением сложностей и огромного количества неразрешенных вопросов, возникающих в связи с отказом от

прежних устоявшихся алгоритмов и переходу к новым, еще не прошедшим испытание практикой. Во избежание серьезных проблем, связанных с объединением ЕГРП и ГКН, Министерством экономического развития Российской Федерации сегодня уже разработано около 20 документов, призванных помочь объединению систем и, насколько это возможно, сократить количество практических проблем, прогнозируемых на период вступления в силу №218-ФЗ. Интересным, с точки зрения предстоящего нивелирования проблем, представляется следующий факт: по состоянию на текущий момент **количественный разрыв между объектами, учтенными в ГКН и объектами, в отношении которых ЕГРП зарегистрированы права, составляет более чем 50 миллионов единиц.** Таким образом, количество объектов ГКН существенно превышает количество разделов, открытых единым государственным реестром прав.

Оценивая предстоящие нововведения, следует помнить о том, что среди основных целей слияния систем выделяют две. Прежде всего, это защита и гарантии прав собственности, а также совершенствование системы учета объектов налогообложения.

Итак, с 1 января 2017 года:

- ✓ появится новый реестр недвижимости — ЕГРН;
- ✓ государственный кадастровый учет и регистрация прав на объект будут производиться одновременно;
- ✓ место подачи заявления о внесении сведений в ЕГРН перестанет каким-либо образом корреспондировать с местом нахождения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа;
- ✓ юридическим лицам перестанут вменять в обязанность предоставление учредительных документов;
- ✓ вдвое сокращаются сроки регистрационных действий — до 10 рабочих дней при одновременном учете и регистрации прав, при этом приостановку в госрегистрации можно будет продлить на срок до полугодия;
- ✓ **не будет выдаваться свидетельство о государственной регистрации прав, ему на смену придут выписки из ЕГРН;**
- ✓ в отдельных случаях сведения в ЕГРН будут вноситься без участия правообладателя в порядке межведомственного взаимодействия;

- ✓ права на участки недр больше не будут регистрироваться;
- ✓ к числу объектов недвижимости, подлежащих кадастровому учету, будут отнесены предприятие как имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс (ЕНК).

Ввиду того обстоятельства, что такой объект недвижимости, как единый недвижимый комплекс является относительной новеллой гражданского законодательства, интересно обратить на него особое внимание, а также на соотношение таких объектов, как ЕНК и предприятие в качестве имущественного комплекса через призму №218-ФЗ.

В №218-ФЗ законодатель упомянул ЕНК в ряде базовых статей, а также ввел специальную статью 46 «Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса», согласно которой государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на ЕНК осуществляются:

- ✓ в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как ЕНК;
- ✓ в связи с объединением нескольких, указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в едином государственном реестре недвижимости, и права на которые зарегистрированы в едином государственном реестре недвижимости по заявлению их собственника.

О соотношении единого недвижимого комплекса и предприятия — имущественного комплекса, можно сказать следующее: в 2009 г. в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагалось исключить из статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации признание предприятия в целом недвижимой вещью по причине выбытия из фактического оборота такой единицы как предприятие.

При этом отмечалось, что «необходимо проработать вопрос о включении в Гражданский кодекс нового особого объекта недвижимого имущества — технологического имущественного комплекса недвижимости».

Вопреки предписаниям концепции законодатель в рамках реформы Гражданского кодекса не отказался от признания предприятия разновидностью недвижимости. Таким образом, предприятие как имущественный комплекс и ЕНК в настоящий момент времени существуют параллельно. Как они будут соотноситься в дальнейшем, покажет практика.

Пока очевидной разницей является то, что в отличие от предприятия, в ЕНК не включаются:

- ✓ исключительные права;
- ✓ долги;
- ✓ права требования.

В заключение хотелось бы обратить внимание на один достаточно существенный момент. В статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен **принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов**. Данный принцип является основополагающим для ряда европейских государств с богатой и непрерывной историей развития земельных отношений.

В ряде стран основополагающим объектом считается земельный участок, а вся недвижимость, которая располагается на нем, рассматривается как не более чем его улучшения.

О том, какие положительные моменты для гражданского оборота несет данный подход, стоит говорить отдельно, однако, следует констатировать, что постулируя описанный выше принцип в Земельный кодекс Российской Федерации, законодателем была поставлена цель: максимально приблизиться к воплощению в жизнь **идеи единой вещи**, в рамках которой невозможна ситуация, когда собственником земельного участка является одно лицо, а собственником недвижимости на земельном участке — другое.

Из положений статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации о едином недвижимом комплексе не следует, что земельный участок является обязательным элементом ЕНК.

Таким образом, реальное положение вещей (при котором земля и недвижимость могут на законном основании находиться в собственности разных лиц) все сильнее отдалается от идеи единой вещи и принципа-идеала, установленного в ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Предстоящее же слияние систем учета в будущем способно сыграть положительную роль в реализации обозначенного принципа, что является, безусловно, положительным моментом.