

Частное профессиональное  
образовательное учреждение  
«БАШКИРСКИЙ ЭКОНОМИКО-  
ЮРИДИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»  
(БЭК)

Тема: «Учетно-регистрационная деятельность в  
отношении объекта недвижимости на примере сделок,  
проводимых в ООО "АН "Мой город"»

Выпускник:  
Борчан Т. С.  
Научный руководитель:  
Шильникова И. А.



**Целью дипломной работы** является изучение, анализ и обобщение вопросов связанных с учетно – регистрационной деятельностью в отношении объектов недвижимости.

Целевая направленность исследования обусловила необходимость решения следующих **задач**:

1. анализ и обобщение материалов по избранной теме из литературных источников и результатов практической деятельности агентства недвижимости ООО «АН «Мой город»
2. анализ зарубежного опыта предоставления госуслуг в сфере кадастровых отношений системы кадастрового учета;
3. анализ уровня организации и проблем предоставления кадастровых услуг российскому населению, формулирование предложения по оптимизации их качества и доступности в сфере кадастровых отношений.

**Предметом дипломного исследования** явились вопросы учетно-регистрационной деятельности недвижимости. **Объектом исследования** избрана деятельность агентства недвижимости ООО «АН «Мой город» в области учета и регистрации прав на недвижимость.



С целью гармонизации сферы земельно-имущественных отношений Правительство Российской Федерации утвердило Постановление "**О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)"**"

Задачами данной программы являются:

- объединение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости в единый государственный информационный ресурс;

- обеспечение организации предоставления услуг по принципу "одного окна" и переход к оценке гражданами качества предоставления услуг;

- повышение качества данных информационных ресурсов для обеспечения инвестиционной привлекательности и повышения эффективности налогообложения недвижимости.

с 1 января 2017 г. со вступлением федеральный закона **ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости»** в системе правоотношений возникла новая информационная структура **ЕГРН**, в которую вошли сведения из хранилищ информации, действующих до настоящего времени, – Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).



Интернет-портал государственных услуг Росреестра введен в эксплуатацию 1 марта 2010 года. С этого периода возможно бесплатно получить общедоступную справочную информацию из ЕГРН в режиме реального времени.

С момента открытия Единого портала госуслуг (ЕПГУ) он превратился в действенный инструмент доступа к государственным услугам в электронном виде. По итогам 2016 года число его зарегистрированных пользователей превысило 9,1 млн. человек, в среднем ежемесячно портал посещало 3,1 млн. человек. Всего через ЕПГУ было подано свыше 14 миллионов заявлений: более 13 миллионов через сайт и более 800 тысяч через мобильные приложения. В 2015 году эти числа составляли примерно 7 миллионов и 340 тысяч, соответственно.

Переход на предоставление государственных услуг в электронном виде существенно повышает их доступность, снижает коррупционные риски, сокращает временные и финансовые затраты государства и граждан.





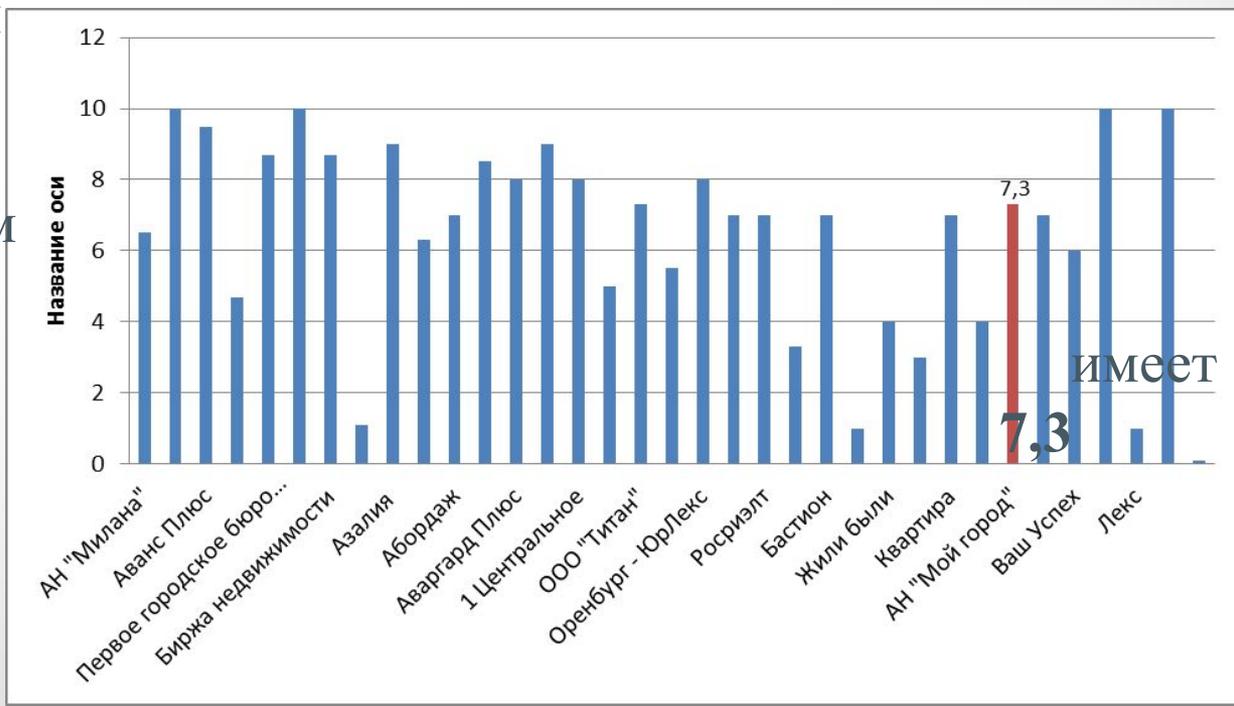
Основными подходами и принципами, используемые в мировой практике системы предоставления государственных услуг являются:

- 1
  - предоставление государственных и муниципальных услуг осуществляется на основании государственных и муниципальных стандартов;
  
- 2
  - совершенствование предоставления государственных услуг с использованием на практике принципа «обратной связи» с потребителем услуг в течение длительного периода времени;
  
- 3
  - проведение реформ с широким применением передовых информационно-коммуникационных технологий. В частности применение 3D технологий для учета объектов недвижимости, при которой земельный участок определяется как трехмерный объект недвижимости.



По данным обзора агентств от [homeclube.ru](http://homeclube.ru) из 200 имеющихся агентств недвижимости в Оренбурге, **ООО "АН" Мой город"** находится по рейтингу на **53** месте, что свидетельствует о высокой конкурентоспособности и хороших показателях деятельности данной организации.

Рейтинговое агентство ФЛАП проводя аналитику агентств недвижимости по 10-ти балльной шкале, отражает популярность официальной странички среди пользователей социальных сетей. По данным представленным данным агентством ООО "АН" Мой город" значение **балла.**





Практика деятельности агентства недвижимости ООО "АН" Мой город"" за период с 2015-2017 г. позволила сделать вывод о существующих проблемах в учетно-регистрационной деятельности специалистов, связанных с:

- сложностью регистрации прав и проведения кадастрового учета многоэтажных зданий, охватывающих объекты недвижимости, принадлежащих разным правообладателям;

- регистрацией и обрисовкой в кадастре подземных зданий и сооружений, расположенных под объектами недвижимости других собственников;

- регистрацией и кадастровым учетом подземной надземной инфраструктуры, включая инженерно-технические сети, коммуникации. При этом объекты могут пересекать массу земельных участков разных собственников;

- фактической регистрацией права на площадь, а не на весь объем здания или помещения.

Отсутствием возможности определения прав собственника (пользователя) на внешнее пространство вокруг жилого дома или помещения





Трехмерное отображение (системах 3D кадастра) местности и объектов, размещенных на ней, расширяет потенциалы государственного кадастрового учета и механизмы обеспечения прав собственности, планирования и проектирования. Возможность регистрации недвижимости и прав на объекты, в трехмерном измерении позволит оптимизировать использование пространства.



Наземное лазерное сканирование фасада здания гостиницы «Инттурист» в г. Сочи импульсным трехмерным сканером Trimble SX





На современном этапе для России в целом наиболее вероятным и возможным является использование определенных 3D признаков в текущей двумерной кадастровой системе, потому что это не влечет за собой существенных изменений общей структуры кадастровой информации, больших экономических затрат и повышения квалификации специалистов. Данный вариант может послужить мостом для постепенного перехода на модель полного 3D кадастра.



Рис. Модели 3D кадастра



Необходимо совершенствовать государственную регистрацию и кадастр недвижимости, расширять предоставление услуг в электронном виде различным категориям потребителей, поэтому кадастр в формате 3D России необходим. Он будет способствовать защите интересов государства, бизнеса и граждан и станет незаменимым инструментом визуализации, который позволит принимать решения значительно быстрее и эффективнее. Ведение 3D кадастра позволит со временем реализовать переход на 4D кадастр, в котором можно будет увидеть трансформацию объектов и имущественных прав на него во времени.

Спасибо за внимание!