

Федеральная служба государственной регистрации,
кадастра и картографии (Росреестр)



Создание и использование ПК ТИР для целей сопоставления данных ЕГРП и
ГКН и формирования единого массива сведений ЕГРП и ГКН для передачи в
налоговые органы

Москва 2013

Назначение ПК ТИР

ПК ТИР - программный комплекс сбора данных из информационных ресурсов территориальных органов и подведомственных учреждений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, содержащих сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), для целей создания единых территориальных информационных ресурсов.

ПК ТИР предназначен для:

- формирования массива сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, правообладателях недвижимого имущества и объектах недвижимого имущества из учетных систем ГКН и ЕГРП;
- автоматизированного и ручного сопоставления сведений об объектах недвижимого имущества из учетных систем Росреестра и формирования протоколов
- выдачи в виде единого массива сведений в налоговые органы Российской Федерации и территориальные органы Росимущества на уровне субъектов.

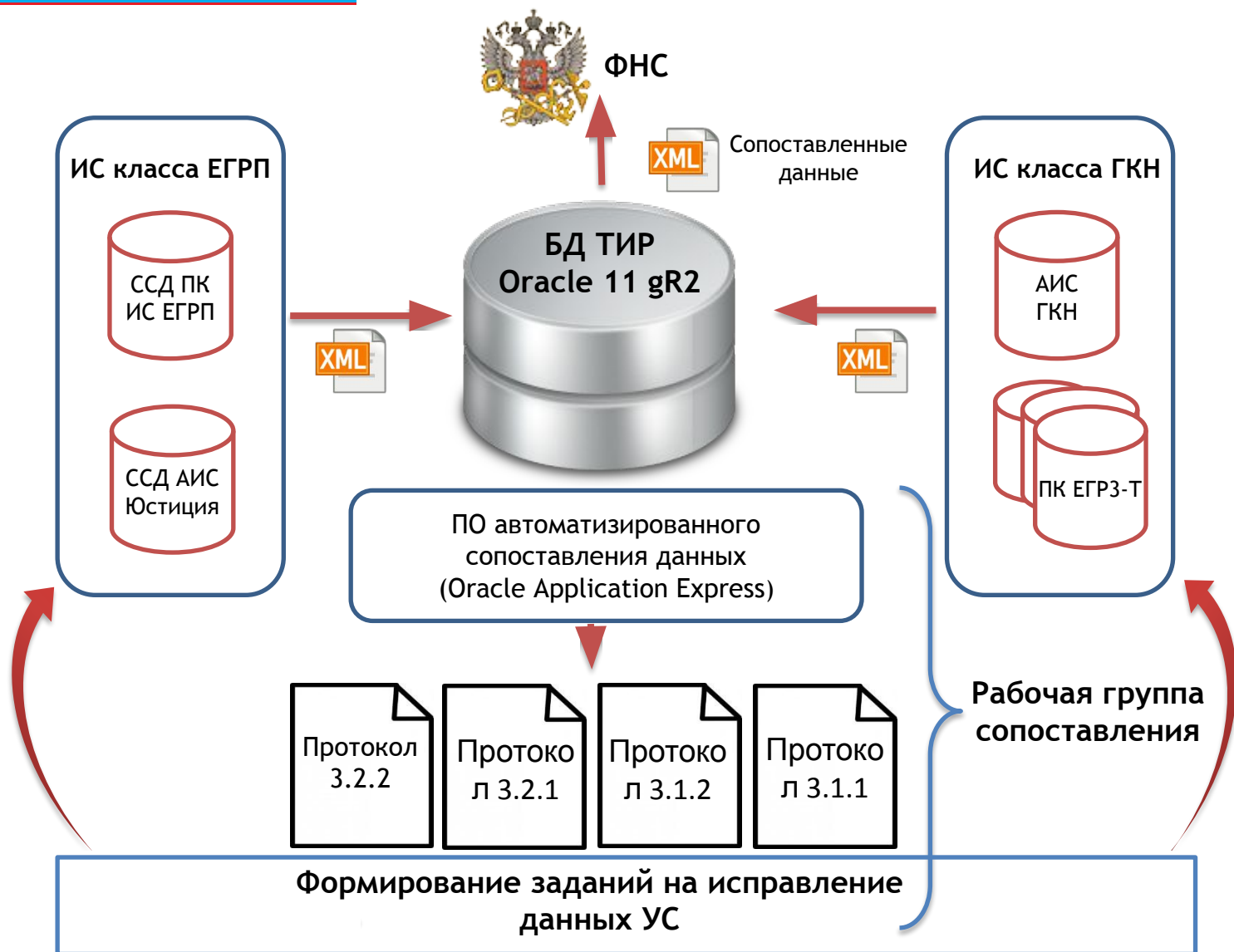


Цели создания ТИР

- Консолидация данных учетно-регистрационных систем ГКН и ЕГРП на региональном уровне;
- Сопоставление данных ГКН и ЕГРП для повышения качества (целостности, валидности, взаимосвязанности) данных учетно-регистрационных систем ГКН и ЕГРП, являющихся источником данных для автоматизированного предоставления сведений в электронном виде заявителям, в том числе в порядке межведомственного взаимодействия;
- Предоставление в ФНС сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним в виде единого массива сопоставленных сведений в соответствии с форматом, утвержденным Приказом ФНС от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@
- Предоставление в Росимущество сведений, необходимых для учета федерального имущества в реестре федерального имущества, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества в соответствии с форматом, утвержденным совместным Приказом Росреестра и Росимущества от 02.12.2011 № П/484/376

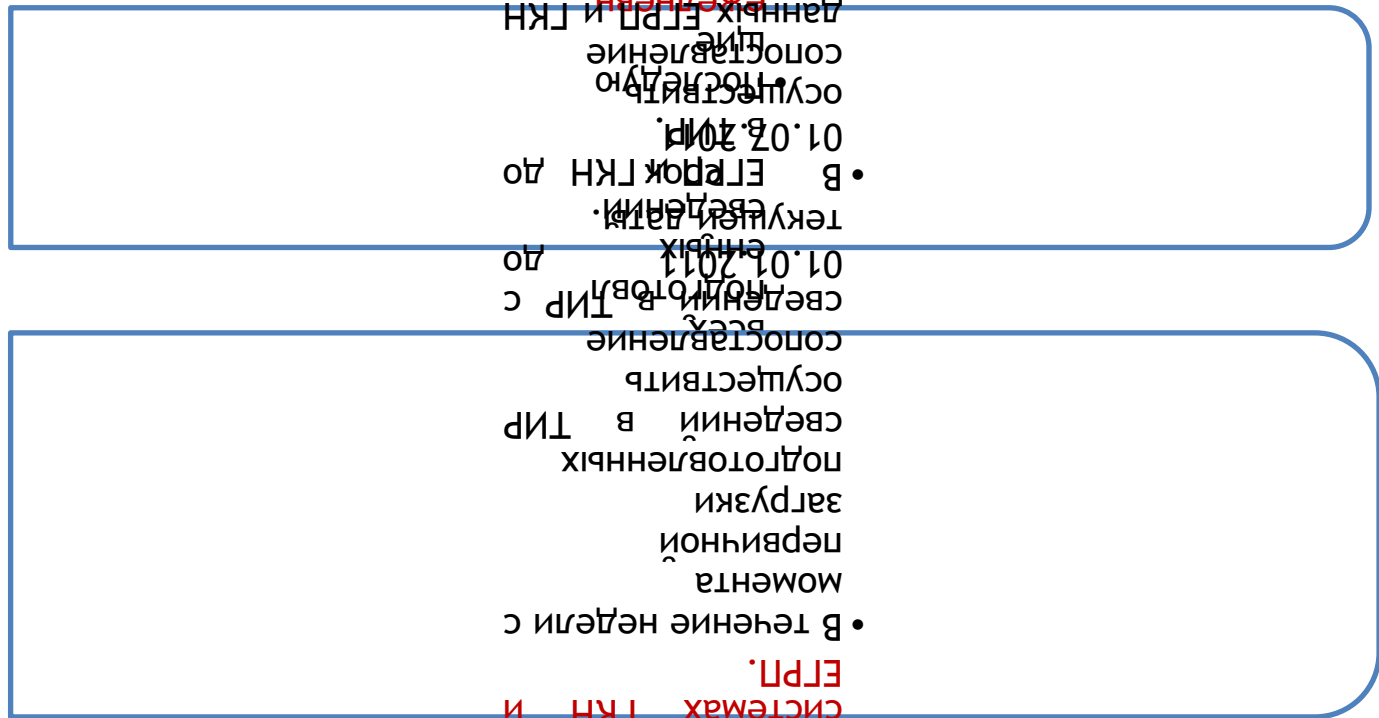


Архитектура ТИР



Формирование ТИР

В соответствии с Приказом Росреестра от 05.05.2010 № П/219 «О формировании информационных ресурсов, содержащих сведения ЕГРП и ГКН», Письмом Росреестра от 17.02.2011 №13-997-СС, территориальным управлениям и подведомственным организациям Росреестра необходимо было провести мероприятия:



Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

Причины расхождения сведений в ГКН и ЕГРП:

- Технические ошибки, допущенные при внесении сведений в БД ГКН и ЕГРП;
- Различный порядок внесения изменений в соответствующую учетную систему в случае уточнения местоположения границ и (или) площади, изменения адреса (местоположения) земельного участка, категории земель или разрешенного использования (например, изменение сведений в БД ГКН осуществлено в порядке учета изменений на основании соответствующего заявления, однако за изменением записей в БД ЕГРП заявитель до 01.03.2010 в установленном порядке не обращался);
- Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся (например, лесные участки);
- Различный порядок внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и о ранее возникших правах на такие объекты в БД ГКН и БД ЕГРП.

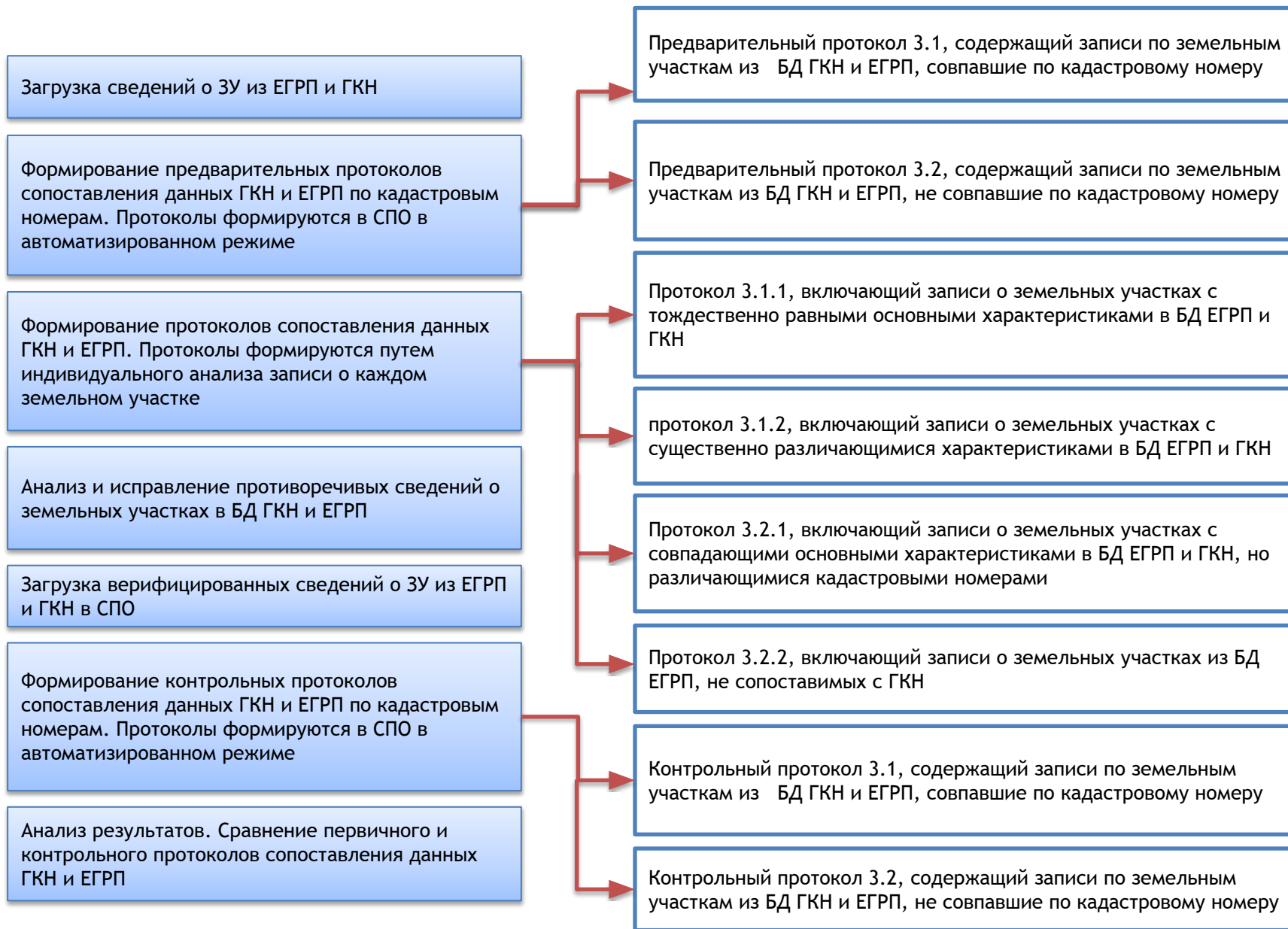


Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

В силу указанных причин в настоящее время в БД ЕГРП и БД ГКН содержатся:

- Сведения о земельных участках с ранее присвоенными государственными учетными номерами (кадастровыми, инвентарными или условными, такие номера были присвоены до присвоения в соответствии с ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»);
- Сведения о земельных участках, права на которые зарегистрированы в ЕГРП, с кадастровыми номерами, присвоенными в соответствии с Законом о кадастре, но отсутствующие в БД ГКН;
- Сведения о ранее учтенных земельных участках в БД ГКН, права на которые признаны юридически действительными, но эти сведения о правах отсутствуют в БД ЕГРП (ранее возникшее право) поскольку правообладатели не обращались в органы регистрации прав;
- Аналогичные сведения об одних и тех же земельных участках, содержащиеся в БД ГКН и БД ЕГРП, не соответствующие друг другу.





Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

ТИР обеспечивает возможность проведения сопоставительного анализа сведений о земельных участках, содержащихся в БД ГКН и ЕГРП по следующим основным характеристикам:

- Нормализованный кадастровый (условный) номер земельного участка,
- Категория земель, вид разрешенного использования, адрес (местоположение) земельного участка, площадь земельного участка, сведения о вещных правах и ограничениях вещных прав (далее - сведения о вещных правах) в объеме, предусмотренном пп. 4 и 6 п. 8 Порядка ведения ГКН, утвержденного приказом Минэко от 04.02.2010 № 42.

По итогам обработки данных автоматизировано формируются следующие предварительные протоколы:

- Предварительный протокол 3.1, содержащий записи по земельным участкам из БД ГКН и ЕГРП, совпавшие по нормализованному кадастровому номеру;
- Предварительный протокол 3.2, содержащий записи по земельным участкам из БД ГКН и ЕГРП, не совпавшие по нормализованному кадастровому номеру.



Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

Алгоритм нормализации кадастрового номера земельного участка:

1. Из пришедшего из учетной системы кадастрового номера удаляются все символы, отличные от цифр (0,1,2,3,4,5,6,7,8,9) и двоеточия (:).
2. Из номеров округа, района и квартала удаляются лидирующие нули до тех пор, пока количество цифр в данной части номера превышает допустимое (для округа – 2, для района – 2, для квартала – 7).
3. Из номера земельного участка удаляются все лидирующие нули, даже если других цифр в номере нет.
4. Если в полученном кадастровом номере не три символа двоеточие, или количество цифр в соответствующих частях кадастрового номера превышает заявленное для нормализованного кадастрового номера, или какая-то из частей кадастрового номера не содержит ни одной цифры, то данный кадастровый номер не нормализуется.
5. Если часть, относящаяся к номеру кадастрового округа, состоит из одной цифры, то она дополняется лидирующим нулем (т.е. возможна ситуация, когда в качестве номера кадастрового округа получим "00")
6. Если часть, относящаяся к номеру кадастрового района, состоит из одной цифры, то она дополняется лидирующим нулем (т.е. возможна ситуация, когда в качестве номера кадастрового района получим "00")
7. Номер кадастрового квартала дальнейшей обработке не подлежит (возможна ситуация, когда в качестве номера кадастрового квартала получим "0" или "000000"). Кадастровые кварталы с номерами "0010101" и "010101" являются разными кадастровыми кварталами.

* Если кадастровый округ «78» (Санкт-Петербург), то данный кадастровый номер требует предварительной обработки (до п.1). Кадастровый квартал заменяется в соответствии с таблицей трансформации. При отсутствии кадастрового района он заполняется в соответствии с таблицей.

Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

Сформированные Предварительные протоколы 3.1 и 3.2 обрабатываются в ТИР путем индивидуального анализа каждой записи о каждом земельном участке и разбиваются в зависимости от ситуации на следующие протоколы.

Предварительный протокол 3.1 делится на:

- **Протокол 3.1.1**, включающий записи о земельных участках с тождественно равными основными характеристиками в БД ЕГРП и ГКН («идеальный» протокол, содержащий записи о земельных участках с полностью совпавшими характеристиками в БД ЕГРП и ГКН);
- Протокол 3.1.2, включающий записи о земельных участках с существенно различающимися характеристиками в БД ЕГРП и ГКН.

Предварительный протокол 3.2 делится на:

- Протокол 3.2.1, включающий записи о земельных участках с совпадающими основными характеристиками в БД ЕГРП и ГКН, но различающимися кадастровыми номерами;
- Протокол 3.2.2, включающий записи о земельных участках из БД ЕГРП, не сопоставимых ни с одной записью из БД ГКН.



Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

Анализ и исправление противоречивых сведений о земельных участках в БД ГКН и ЕГРП.

При выполнении работ по верификации, а также при принятии решения о внесении или исправлении тех или иных сведений в БД ГКН или БД ЕГРП, необходимо принимать во внимание следующее:

- Сведения о зарегистрированных правах (ограничениях прав), содержащиеся в БД ЕГРП, приоритетны с момента вступления в силу ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», за исключением случая возникновения прав в порядке универсального правопреемства (наследование), а также права собственности на земельные участки, занятые многоквартирными домами (в БД ГКН сведения о правах и правообладателях носят справочный характер);
- Внесенные в БД ГКН сведения о характеристиках объектов недвижимости приоритетны, за исключением установленных федеральными законами случаев, поскольку сведения об объекте прав подлежат внесению в ЕГРП на основании данных органа, осуществившего кадастровый или технический учет такого объекта (статья 12 Закона о регистрации);
- Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, как о налогооблагаемой базе, содержатся только в БД ГКН (пункт 11 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).



Верификация данных - Повышение сопоставимости данных ГКН и ЕГРП в отношении сведений о земельных участках

Анализ и исправление противоречивых сведений о земельных участках в БД ГКН и ЕГРП.

Протокол 3.1.2. Если несоответствие характеристик земельных участков вызвано наличием **технической ошибки в БД ГКН**, такая ошибка исправляется в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре. Если несоответствие характеристик вызвано наличием **технической ошибки в БД ЕГРП**, исправление такой ошибки осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 21 Закона о регистрации. В случае отсутствия основания квалифицировать несоответствия характеристик как технические ошибки в БД ГКН и ЕГРП, решение о необходимости внесения изменений в записи ГКН и ЕГРП принимается исходя из конкретной ситуации в соответствии с действующим законодательством.

Протокол 3.2.1. Характеризуется **устаревшими сведениями о кадастровом номере** земельного участка в БД ЕГРП. Сведения о кадастровом номере в подразделе I-1 ЕГРП подлежат изменению на актуальный кадастровый номер из БД ГКН на основании переданных органом кадастрового учета кадастровых паспортов таких земельных участков (ст. 18 п. 4 Закона о регистрации).

Протокол 3.2.2. **Земельные участки, содержащиеся в БД ЕГРП и не имеющие идентичных в БД ГКН**, в соответствии с ч. 1 ст. 45 Закона о кадастре считаются ранее учтенными объектами недвижимости, права на которые зарегистрированы и не прекращены, и, которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном Законом о регистрации. Сведения о таких земельных участках подлежат внесению в ГКН органом кадастрового учета на основании переданных органом регистрации прав документов в порядке информационного взаимодействия (пункты 18, 19, 28, 29 Порядка ведения ГКН, утвержденного приказом Минэко от 04.02.2010 № 42).



Подготовка и предоставление сведений в ФНС

Основания:

- Соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы» № ММВ-27-11/9/37 от 03.09.2010.
- Приказ ФНС от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@ «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества».



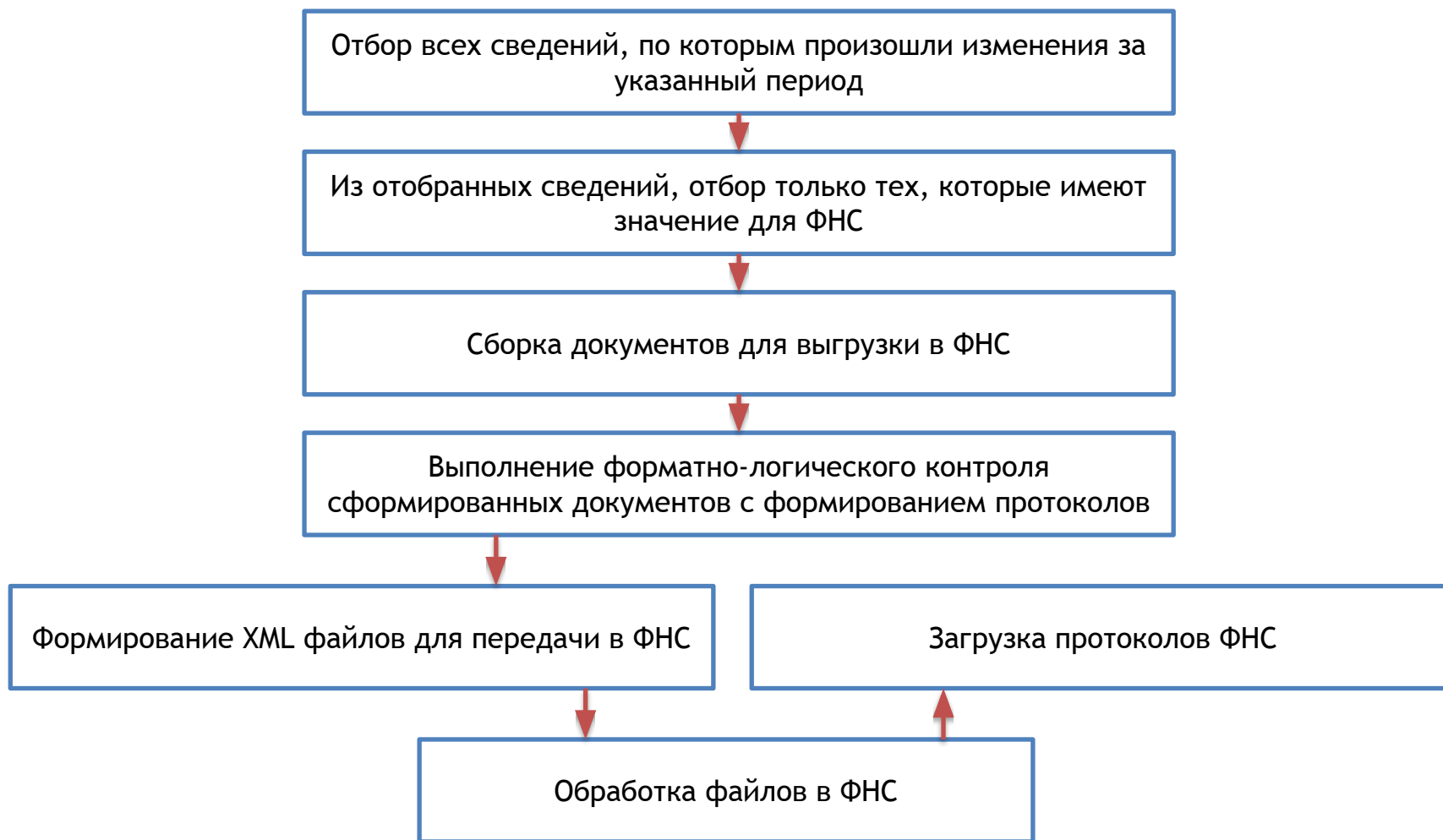
Подготовка и предоставление сведений в ФНС

Основные положения порядка выгрузки сведений:

- Сведения о **правообладателях (предыдущих правообладателях), их правах, сведения об обременении права** собственности в связи с заключением договора аренды или в связи с заключением концессионного соглашения **выгружаются только из ЕГРП;**
- Сведения о правообладателях - **Российской Федерации, субъектах Российской Федерации, муниципальных образованиях не выгружаются;**
- Сведения о **земельных участках** (характеристики участков), **сопоставленных в ЕГРП и ГКН** по нормализованному кадастровому номеру, **выгружаются только из ГКН.**
- Сведения о **земельных участках** (характеристики участков), **содержащимся в ЕГРП и не имеющие идентичных в ГКН**, которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном Законом о регистрации, **выгружаются только из ЕГРП.**
- Сведения **об объектах капитального строительства в полном объеме** (характеристики объектов, сведения о правах, сделках и правообладателях) **выгружаются только из ЕГРП.**



Подготовка и предоставление сведений в ФНС



Подготовка и предоставление сведений в ФНС

Сведения, имеющие значения для ФНС (Приказ ФНС от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@):

- Возникновение (регистрация) права на объект недвижимого имущества не в связи с переходом прав;
- Возникновение (регистрация) права на объект недвижимого имущества по наследству;
- Прекращение права на объект недвижимого имущества без перехода к новому правообладателю;
- Переход права на объект недвижимого имущества (кроме наследства);
- Изменение учетных характеристик объекта недвижимого имущества или сведений о правообладателе по причине исправления технической ошибки, решения суда;
- Изменение учетных характеристик объекта недвижимого имущества или сведений о правообладателе не в связи с исправлением технической ошибки, решением суда;
- Изменение кадастровой стоимости земельных участков, вследствие проведенной государственной кадастровой оценки земель;
- Изменение инвентаризационной (кадастровой) стоимости объектов недвижимости.



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

2013

