



## **Руководитель Росреестра Олег Скуфинский о перспективах развития электронных услуг ведомства**

За последний год Росреестр активно включился в работу по цифровой трансформации ведомства. Доля электронных услуг по регистрации прав собственности и кадастровому учету с начала 2020 года выросла в два раза, а электронной регистрации договоров долевого участия и ипотечных сделок – в пять раз. В то же время в разы увеличилась и скорость регистрации сделок: если в

2007 году процесс в среднем занимал около месяца, то сегодня – от трех до пяти дней.

В интервью информационному агентству ТАСС в рамках Петербургского международного экономического форума руководитель Росреестра Олег Скуфинский поделился перспективами развития электронных услуг ведомства, рассказал, в каких проектах Росреестр будет применять искусственный интеллект и беспилотные технологии, когда выписки из Единого государственного реестра недвижимости станут бесплатными, а также посчитал в футбольных полях объем всех архивных документов Росреестра.

— Олег Александрович, Вы возглавили Росреестр в январе 2020 года. Насколько за это время изменилось ведомство? Какие задачи удалось решить?

— Стоит напомнить, что с января 2020 года Росреестр напрямую подчиняется правительству РФ. Росреестру переданы полномочия Минэкономразвития в части нормотворческой деятельности по регулированию гражданского оборота недвижимости. Ориентируясь на современные вызовы, своей миссией мы видим содействие социально-экономическому развитию России, созданию и обновлению пространственных данных для принятия решений об эффективном использовании земельных ресурсов и обеспечении гарантий прав на недвижимость.

Первое, с чего я начал, когда пришел в Росреестр - формирование команды. Мы набираем лучшие кадры в областях нашей деятельности. Благодаря квалифицированным специалистам за этот год мы значительно нарастили темпы работы по всем направлениям. Доказательством тому служат наши успехи в рейтингах оценки ФОИВ, в том числе рейтинге открытости Счетной палаты и рейтинге цифровой трансформации.

Гражданский оборот рынка недвижимости вносит огромный вклад в экономику страны. Совокупно Росреестр участвует в процессах, которые составляют около 40% ВВП страны. Это и строительный, и финансовый сектора, и сектор государственного управления. Мы должны видеть свой вклад в экономику страны и социальную повестку, повышать капитализацию территорий и эффективность использования каждого участка нашей страны.

Росреестр становится центром компетенций по земле и недвижимости, так как нет другого органа власти с подобным объемом полномочий и представительством в каждом субъекте Российской Федерации. По сути, мы отвечаем за информацию о земле и недвижимости. Расскажу подробнее: все начинается с сети государственных геодезических станций, которая определяет точность инженерных изысканий и кадастровых измерений. Затем идет единая электронная картографическая основа страны. На этот ресурс накладываются данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): границы всех административно-территориальных образований, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, земельных участков, объектов капитального строительства, привязанных к земельным участкам, права на эти объекты, сведения о правообладателях и кадастровой стоимости объектов.

Мы не остановились в этой работе и в 2021 году по поручению правительства проводим эксперимент по созданию единого ресурса по земле и недвижимости (ЕИР). То есть на уже имеющийся "информационный пирог" добавляем еще слои данных других ведомств. Таким мы видим развитие Росреестра и уже чуть больше года системно и комплексно реализуем сформулированную стратегию шаг за шагом.

— **После назначения на должность главы Росреестра Вы назвали одной из основных задач ведомства - развитие электронных услуг. Какими результатами за прошедшие полтора года Вы можете поделиться? Как изменился объем предоставления электронных услуг?**

— На начало 2020 года доля электронных услуг по регистрации прав собственности и кадастровому учету составляла 19%, а на сегодня она выросла в два раза и достигает около 40%. В то же время доля ипотечных сделок в электронном виде составляла 9% в начале прошлого года, а сегодня - почти 46%. Еще один важный показатель, который мы тоже измеряем, это регистрация договоров долевого участия. Если на 1 января 2020 года доля электронной регистрации достигала около 10%, то сейчас – в пять раз больше, т.е. почти 50%.

Во-первых, значительному росту электронных услуг способствовала пандемия. Рынок недвижимости не останавливал работу, и люди дистанционно заключали и регистрировали сделки, процесс перехода в электронный вид ускорился. Во-вторых, мы провели очень серьезный реинжиниринг нашего портала. Так, на начало 2020 года к порталу было подключено очень много неконтролируемых пользователей. По нашим подсчетам, на тот момент около 4,5 тыс. подключенных к нашим системам пользователей скачивали данные с помощью ботов для перепродажи через сайты-двойники. А простой добросовестный пользователь не мог «пробиться» сквозь этих роботов.

Чтобы разобраться со сложившейся ситуацией, мы навели порядок с точки зрения пользования информацией в ЕГРН и объявили, что перезаключаем соглашения с пользователями на подключение к системам. В соглашении прописано два принципиальных условия: запрет на создание сайта-двойника и запрет на перепродажу нашей информации. В итоге вместо 4,5 тыс. неконтролируемых пользователей осталось около 80 добросовестных игроков, среди которых крупные интеграторы рынка недвижимости, банки, госкомпании. Они используют полученную информацию в интересах клиентов.

В-третьих, мы начали взаимодействовать с крупными участниками рынка недвижимости на системной основе: сформировали фокус-группы с застройщиками, кредитными организациями, кадастровыми инженерами, нотариатом, федеральными органами власти. Это направление тоже внесло вклад в кратный рост доли электронных услуг.

— **Возможно ли достигнуть стопроцентного показателя по предоставлению электронных услуг?**

— Рост доли электронных услуг до 40-50% мы считаем далеко не пределом и продолжаем эту работу. Невозможно всего за год так настроить все процессы, чтобы доля электронных услуг выросла с 10% до 100%. Нам необходимо провести глубочайшую модернизацию информационных систем. До 2024 года планируем увеличить долю электронных услуг до 90%. Но всегда останутся люди, которым удобнее прийти в многофункциональные центры (МФЦ), и мы не должны о них забывать. Мы нацелены максимизировать возможность использования электронных услуг, однако при этом оставить опцию с подачей документов в бумажном виде в МФЦ.

— **Какие планы по цифровой трансформации поставлены перед Росреестром на ближайшие три года? Какие проекты Вы считаете наиболее приоритетными?**

— Стоит отметить, что мы кардинально перестроили всю цифровую экосистему ведомства. За год в Росреестре создан Координационный архитектурно-технический совет по принятию решений о развитии информационных систем, в его состав входят как внутренние специалисты ведомства, так и внешние эксперты. Это важно, так как любая

система требует коллегиальных решений и обсуждений. Кроме того, мы разработали и утвердили концепцию цифровой трансформации ведомства, а также ведомственную программу цифровой трансформации на следующие три года.

Качество любой услуги или сервиса определяется качеством исходных данных. Нужно честно сказать, что данные в Едином государственном реестре недвижимости неполные и неточные. Это историческая данность, с которой мы столкнулись. ЕГРН формировался по заявительному принципу. Процесс растянулся на десятилетия. А в прошлом году мы приняли комплексный план, охватывающий весь спектр вопросов, связанных с формированием полного и точного реестра недвижимости. Поэтому до 2025 года мы нацелены сформировать ЕГРН точным на 90%, в горизонте до 2030 года сделать его абсолютно верифицированным и полным.

Мы разрабатываем проекты с применением искусственного интеллекта и создаем цифрового помощника регистратора. Есть задача радикально сократить количество приостановлений в кадастровом учете и регистрации недвижимости. У ведомства огромный территориальный охват и мы видим, что в зависимости от региона правоприменительная практика может быть разной. К сожалению, в этих случаях может сыграть роль и человеческий фактор, когда один регистратор в силу своего опыта и компетенции принимает то или иное решение. Но в конечном счете при отказе в регистрации страдает клиент. Цифровой помощник регистратора – это сервис, который на основе технологии искусственного интеллекта, нейронных сетей, будет формировать второе мнение регистратора. Это ускорит процесс правовой экспертизы и сделает его унифицированным по всей стране.

Важное направление деятельности – земельный надзор, и здесь мы тоже идем по пути цифровизации. Сейчас ведомство в тестовом режиме отрабатывает применение беспилотных летательных аппаратов, что сделает земельный надзор в пять раз эффективнее. Тем самым мы не только контролируем соблюдение законодательства, но и планируем выявлять неиспользованные земли для вовлечения в оборот. Раньше этим никто не занимался.

По поручению президента и председателя правительства мы выявили в России более 100 тыс. га земли, которые теперь вовлекаем в оборот для многоквартирных домов и индивидуального жилья. Мы передали эти сведения в Минстрой РФ, ДОМ.РФ, и губернаторам на местах, а также разместили ее на Публичной кадастровой карте в рамках сервиса "Земля для стройки". Уже пришло 60 заявок от клиентов, каждая заявка сопровождается Росреестром и региональными властями.

**— В начале нашей беседы Вы упоминали, что Росреестр начал разработку цифровой платформы, на которой будут объединены сведения о земле и недвижимости из разных федеральных и региональных ресурсов. Какие опции предполагает ресурс и что он даст обычным гражданам?**

— Создание Национальной системы пространственных данных – один из наших глобальных проектов. В ее основе будет лежать единая электронная картографическая основа (ЕЭКО), а дальше мы будем строить цифровую платформу, содержащую весь массив открытых данных. К этой платформе мы планируем обеспечить доступ и органов власти, и профессиональных участников рынка недвижимости, и любых заинтересованных граждан.

В 2021 году мы проводим эксперимент по созданию ЕИР. В рамках ЕИР планируем также запустить сервис "Земля просто", предоставляющий возможность гражданину или предпринимателю по аналогии с механизмом "Дальневосточного гектара" выбрать участок, сформировать схему его размещения и в онлайн-режиме получить землю через аукцион или напрямую, если заявитель относится к льготным категориям. А также сервис "Мониторинг использования земель", который позволяет с помощью искусственного интеллекта наблюдать за изменениями на земле.

— Еще один вопрос по теме цифровизации касается **Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН)**, внедрение которой в прошлом году завершено во всех регионах России. Удалось ли за это время ведомству наладить бесперебойную работу системы и есть ли планы по ее развитию?

— ФГИС ЕГРН – это информационный ресурс, посредством которого мы оказываем основные массовые услуги. Нужно честно сказать, что ее внедрение по всей России – это тяжелый проект. Проектирование шло семь лет, в создании системы участвовало шесть команд разработчиков. Естественно, что за это время ее компоненты морально устарели. При этом за 2020 год мы перенесли в ФГИС ЕГРН информацию об около 110 млн объектах и переехали на два новых центра обработки данных. Сейчас с точки зрения катастрофоустойчивости у нас есть два так называемых "горячих" ЦОДа и один резервный. То есть устойчивость системы в прошлом году была повышена. Это большая системная работа IT-блока.

Нагрузка на ФГИС ЕГРН за последние три года с точки зрения запросов существенно выросла. И, учитывая возрастающий спрос на электронные услуги, мы прогнозируем дальнейшее увеличение нагрузки. Поэтому принято решение о перепроектировании ФГИС ЕГРН, внутри ведомства называем этот проект ЕГРН 2.0.

Здесь же стоит упомянуть проект о переводе массовых услуг Росреестра на Единый портал госуслуг (ЕПГУ). Для удобства пользователей в мае этого года совместно с Минцифры мы вывели услугу по предоставлению наиболее востребованных видов выписок из ЕГРН в личном кабинете на Портал госуслуг. Для нас это серьезный прорыв, планируем перевести на ЕПГУ все массовые услуги ведомства.

— **Также стало известно, что Росреестр в тестовом режиме провел выдачу первых электронных закладных с помощью технологий распределенных реестров. В чем особенность и преимущество такого механизма?**

— Напомню, что в марте прошлого года для поддержки строительной отрасли из-за пандемии была запущена программа льготной ипотеки. Президент РФ Владимир Путин поставил задачу развивать ипотечное кредитование. Кредитные организации для Росреестра – основные партнеры в регистрации ипотечных сделок. Мы проанализировали, как ведомство взаимодействует с банками, и увидели, что у нас нет выработанных стандартов совместной работы. Тогда мы приступили к разработке единого стандарта взаимодействия ведомства и кредитных организаций. В результате в План мероприятий по внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, утвержденный председателем правительства Михаилом Мишустиним, вошло поручение Минцифры совместно с Росреестром, Банком России и ДОМ.РФ в пилотном режиме отработать технологию выдачи электронной закладной и обмена сведениями с депозитариями на основе технологии распределенных реестров.

Проект успешно реализован, он позволит сократить сроки регистрации электронных ипотечных сделок, сделать процесс обмена сведениями Росреестра с депозитариями стабильным и бесшовным.

— **Ранее Вы упоминали, что у Росреестра появилось предложение сделать бесплатной выдачу выписок из Единого государственного реестра недвижимости. На каком этапе находится проработка инициативы? Когда выписки из ЕГРН станут бесплатными для россиян?**

— Да, об этом мы говорили на заседании итоговой коллегии ведомства. Сегодня за счет выдачи выписок из ЕГРН в бюджет поступает около 3 млрд рублей ежегодно. Если предоставление сведений из ЕГРН сделать бесплатными, то эта доходная часть должна быть замещена. Мы сформулировали предложение по компенсации выпадающих доходов бюджета, сейчас оно находится в стадии обсуждения.

— **Еще одна важная тема касается кадастровой оценки недвижимости. В середине мая представители аппарата бизнес-омбудсмена Бориса Титова говорили о**

**случаях двукратного завышения первоначальной кадастровой стоимости недвижимости государственными оценщиками. В то числе общественный омбудсмен по вопросам земельных отношений и определения стоимости недвижимости Марина Карпова тогда выразила мнение, что это может быть связано с недофинансированием работ, низкими зарплатами сотрудников и дефицитом специалистов по геоинформационным технологиям. Согласны ли Вы с такой оценкой?**

— В целом институт кадастровой оценки был сформирован с 2000 по 2006 год. Тогда же в 2006 году существовал федеральный институт массовых кадастровых оценщиков, была единая методология, программное обеспечение, система подготовки специалистов и управления процессом.

К сожалению, потом этот институт в силу разных причин перестал существовать, и систему массовой кадастровой оценки для целей налогообложения отдали коммерческим оценщикам. Это привело к массовому оспариванию кадастровой стоимости, поэтому кадастровую оценку недвижимости вернули на уровень регионов, и сегодня за нее отвечают государственные бюджетные учреждения при субъектах Российской Федерации. Нужно понимать, что это только первый шаг к восстановлению полноценной системы кадастровой оценки. Сейчас каждое из этих региональных учреждений проводит оценку, используя свое программное обеспечение, то есть возможны ситуации, когда разные разработчики используют отличающиеся математические алгоритмы, что иногда и приводит к разной оценке стоимости.

**— Как Росреестр планирует изменить ситуацию с фактами необоснованного завышения первоначальной кадастровой оценки недвижимости?**

— Мы считаем, что большинство ошибок, неточностей и споров связаны с отсутствием единого программного обеспечения, платформы, которая бы позволила одновременно, единообразно и по единому алгоритму обеспечить расчет базы для имущественных налогов.

Для создания такой платформы необходимо внести изменения в законодательство, спроектировать и обеспечить переход на единое программное обеспечение. Тогда условно рубль в одном регионе будет сопоставим рублю в другом регионе.

По статистике, за прошлый год количество оспариваний кадастровой стоимости достигло 40 тыс. Но зачем тратить время и ходить в суд, когда можно использовать простые и понятные инструменты, отработанные и в мировой практике, и в Российской Федерации с 2000 по 2006 годы. Такую стратегию в области кадастровой оценки мы планируем реализовывать, естественно, в партнерстве с регионами, объясняя налогоплательщикам и бизнесу, что именно мы делаем и зачем.

**— Когда мы говорим о цифровизации, то не можем обойти вниманием проблему с возможными сбоями в работе сервисов. Что сейчас делает Росреестр, чтобы улучшить работу своих сервисов?**

— Мы помним, что в 2018 году была серьезная авария, когда Росреестра несколько недель работал «в режиме ЧС». Мы провели работу над ошибками. Собрана IT-команда, которая вывела работу системы на новый уровень. Несмотря на все сложности, за последние годы произошел колоссальный прорыв в области регистрации прав и кадастрового учета. Организована система мониторинга и выстроено взаимодействие с Минцифры и Ростелекомом. Мы совместно анализируем все вопросы, связанные с инфраструктурой, проектируя ЕГРН 2.0, создаем надежную, катастрофоустойчивую систему с необходимым запасом прочности. Если в 2007 году регистрация занимала в среднем месяц, то сейчас фактические сроки - три-пять дней, а ипотечные сделки — два дня.

По статистике, в год к нам поступает порядка 1,5 млрд запросов, мы осуществляем 133 млн юридически значимых действий. Поэтому ведомству нужно быть готовым к изменениям и быстрому реагированию.

Сегодня формируем предложения по новой госпрограмме, оптимизируем бизнес-процессы. По оценке Высшей школы экономики и Центра макроэкономического анализа, базовый набор мероприятий, запланированный Росреестром, до 2024 года принесет в экономику дополнительно около 400 млрд рублей.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области  
(8172) 72 86 11, доб. 1045

[press@r35.rosreestr.ru](mailto:press@r35.rosreestr.ru)

160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3