

5/2022,  
sentyabr-  
oktyabr  
(№ 00061)



## **ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В РЕШЕНИИ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**А.Н. Асаул**

*д-р экон. наук, профессор, Государственный университет морского и речного флота имени адмирала С.О. Макарова, Санкт-Петербург, Россия. [asaul@yandex.ru](mailto:asaul@yandex.ru)*

**Г.Ф. Щербина**

*д-р экон. наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия. [gennady1955@mail.ru](mailto:gennady1955@mail.ru)*

**М. А. Асаул**

*д-р экон. наук, профессор, Государственный университет морского и речного флота имени адмирала С.О. Макарова, Санкт-Петербург, Россия. [asaul-m-a@mail.ru](mailto:asaul-m-a@mail.ru)*

**DOI:** [https://doi.org/10.55439/EIT/vol10\\_iss5/a18](https://doi.org/10.55439/EIT/vol10_iss5/a18)

### **Аннотация**

В статье затронут актуальный вопрос развития единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Проведен анализ текущей системы, в результате которого предложены меры по улучшению единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, дана оценка предлагаемым изменениям. Основная цель исследования заключается в выявлении инновационных технологий в разрешении проблем ведения ЕГРН и ГКН и в разработке рекомендации по их реализации. На основе анализа и оценки полученных данных сформулированы основные проблемы существующей системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Практическая значимость статьи заключается в разработке рекомендаций для применения инновационных технологий в решении проблем, возникающих в процессе кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

*Ключевые слова:* организационные инновации, инновационные технологии, кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости, единая государственная система регистрации прав.

### **Abstract**

The article touches upon the topical issue of the development of a unified state system of registration of rights and cadastral registration of real estate. An analysis of the current system was carried out, through which measures were proposed to improve the unified state system of registration of rights and cadastral registration of real estate, an assessment was made of the proposed changes. The main purpose of this study is to identify innovative technologies in solving

the problems of maintaining the USRN and the State Property Book and to develop recommendations for their solution. Based on the analysis and evaluation of the data obtained, we formulated the main problems of the existing system of registration of rights and cadastral registration of real estate. The practical significance of the article lies in the development of recommendations for the use of innovative technologies in solving the problems of cadastral registration and state registration of rights to real estate.

*Keywords:* organizational innovations, innovative technologies, cadastral registration, unified state register of real estate, unified state system of registration of rights.

### **Введение**

Проведённые в научной школе «Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» [1] исследования свидетельствуют о консервативности инновационного развития экономики строительства [2-5] и таких секторов, как жилищное строительство [6, 7] и жилищный фонд [8, 9]. Активное развитие отечественного рынка недвижимости определило адекватный ответ на вызовы внешней среды оборота недвижимости созданием процессных инноваций, направленных на внедрение новых или значительно усовершенствованных методов оказания услуг [10-12].

В руководстве по сбору и анализу данных по инновациям (Руководство Осло) приводится определение: «организационная инновация есть внедрение нового организационного метода в деловой практике субъекта предпринимательства, в организации рабочих мест или внешних связей» (цитируем по [13, стр.33]). В отечественной статистике, начиная с 2006 года, организации предоставляют сведения об организационных инновациях [14-17], являющиеся важным фактором создания и использования технических инноваций. Несмотря на, казалось бы, их инфраструктурную роль, организационные инновации занимают место наравне с технологическими инновациями [18-21]. О сложности понятия организационные инновации говорится во многих исследованиях. В настоящей работе мы исходим из устоявшегося определения: «организационные инновации – это инновации в сфере организации труда (первичные рабочие места) и производства (организация рабочей структуры в объекте управления и управления в субъекте управления)» [22, стр.62].

Государственный кадастровый учет позволяет определить индивидуальные характеристики объекта недвижимости для последующей регистрации вещных прав и обременений (ограничений). Государственная регистрация прав — это признание и подтверждение государством факта возникновения, изменения, перехода, прекращения права конкретного лица на объект недвижимости. Сведения об объекте заносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Большинство субъектов осуществляет учет и регистрацию в этой системе, за исключением крупных регионов. В Санкт-Петербурге осуществляется в информационных системах АИС ГКН и ПК ИС ЕГРП (ЕГРН).

С 2014 по 2020 год в рамках Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости» проведен комплекс работ по созданию ФГИС ЕГРН.

*Актуальность* настоящей работы заключается в выявлении и оценке существующих инновационных технологий, направленных на соблюдение интересов государства и общества посредством преобразования It-инфраструктуры Росреестра на инновационной основе.

*Объект исследования* – организационные изменения и организационные инновации в сфере оборота прав на объекты недвижимости.

*Предмет исследования* – инновационные технологии, направленные на решение проблем кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

В качестве *инструментов исследования* применены общелогические методы: анализ, синтез, индукция, дедукция и аналогия; системный метод, а также методы исследования научных трудов: метод анализа и обобщения, а также формальный и структурный.

*Информационной базой* исследования послужили: научные источники в виде данных и сведений из научных книг, журнальных статей, материалов научных конференций, научных докладов и отчетов, дополнительные материалы по исследуемой теме.

### **Результаты исследования**

Министерство экономического развития Российской Федерации сделало заказ на создание Федеральной системы единой централизованной базы данных. Система должна реализовать единую учетно-регистрационную процедуру через объединение существующих разрозненных процедур кадастрового учета и регистрации прав. С мая 2017 года пилотные версии системы запущены в нескольких регионах, включая Красноярский край, Новгородскую и Тверскую области. На всей территории РФ программный продукт работает с 1 января 2017 года, но такие регионы как: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Татарстан и Краснодарский край до сих пор не подключены к новой программе.

Наличие единой системы учета и регистрации объектов недвижимости и прав на них позволяет получить объективные сведения о недвижимом имуществе на всей территории Российской Федерации [23], обеспечивает информационное сопровождение процессов государственного контроля управления, экономической оценки [24, 25] и налогообложения недвижимого имущества [26-28], позволяет более эффективно реализовывать девелопмент различных видов недвижимости [29, 30], а также разрешает проблему неучтенных объектов, в том числе объектов, самовольной постройки, и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель [31, стр.74]. В работе [32] на конкретном примере показана последовательность действий: подготовительные, геодезические работы, получение распоряжения от комитета по земельным ресурсам и землеустройству об утверждении границ земельного участка и схемы его расположения.

В 2013 году разработана Федеральная целевая программа "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020)" утвержденная постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 № 903. Цели программы - упорядочить систему земельно-имущественных отношений, направленную на соблюдение интересов государства и общества, обеспечение взаимной ответственности и соответствии инновационным требованиям, ориентированным на экономическое развитие Российской Федерации.

Федеральная государственная информационная служба Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) — это, в первую очередь, организационная инновация, включающая восемь программных комплексов:

1). Программный комплекс приема и выдачи документов (ПК ПВД), где осуществляется приём и выдача документов, поступивших для проведения

государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав. Разделы программного комплекса приема и выдачи документов (ПК ПВД) включают книгу учёта обращений, книгу учёта входящих документов, книгу учёта заявлений, книгу учёта запросов. Разработка и внедрение ПК ПВД позволило сократить время для ввода необходимых данных. Заявление формируется автоматически, используя базу данных физических лиц, юридических лиц и объектов недвижимости, что дало возможность обрабатывать экстерриториальные запросы о предоставлении сведений. В системе есть автономный режим - удаленный приём. При подключении к сети принятые дела автоматически выгружаются в учетную систему.

2). Автоматизированная система взаимодействия с заявителями (АСВЗ) позволяет записаться на прием и получить информацию.

3). Автоматизированная информационная система "Государственный кадастр недвижимости" (АИС ГКН), где содержатся сведения о кадастровом, административном делении и об объектах недвижимости конкретного субъекта Российской Федерации в зависимости от территориального органа Росреестра.

Раздел «Кадастровое деление» содержит информацию о кадастровых округах, а именно: номер, площадь, количество кадастровых районов; кадастровых районах, а именно: номер, площадь, количество кадастровых кварталов, стоимость; кадастровых зонах: номер, площадь, количество кадастровых кварталов, стоимость; кадастровых кварталах: номер, площадь, процент учтенных земель, стоимость, информацию об объектах недвижимости; едином землепользовании: номер, статус, площадь, адрес, стоимость, обменный формат, ипотека, сведения об аренде; земельном участке: номер, статус (ранее учтенный, внесенный, удостоверенный, зарегистрированный, снятый с учета, аннулированный), площадь, адрес, стоимость, информацию об объектах недвижимости; части земельного участка: номер, статус (актуальный, аннулированный, архивный), площадь, адрес, сведения об аренде; здании: номер, площадь, адрес, реестровый паспорт, обменный формат, сведения об аренде. Портал предназначен для хранения информации, проведения государственного кадастрового учёта объектов недвижимости, земельного надзора и мониторинга.

4). Программный комплекс информационной системы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ПК ИС ЕГРП) является базой данных: объектов недвижимости, субъектов прав, правоустанавливающих документов, записей о правах и ограничений. Программный комплекс выполняет функции: ведение книги учёта входящих документов; ведение ЕГРП, включая формирование бумажного реестра, свидетельств до 2017 года и выписок, взамен свидетельства после 2017 года; ведение книги учёта выданных свидетельств и выписок; ведение книги учёта арестов и запрещений; ведение книги учёта выданной информации о зарегистрированных правах; ведение архива; формирование внутренней отчетности и статистики.

Состав программных модулей системы регистрации прав: ведение реестра, документооборот, администрирование системы, администрирование документооборота, администрирование данных, автоматический обмен данными, архивирование данных.

В книге учёта входящих документов отображаются сведения о заявителе, правообладателе; о заявляемых действиях; о сроках регистрации; об оплате государственной пошлины; об объекте недвижимости; о документах, представленных с заявлением на государственную регистрацию; о выдаче расписки в приеме

документов; о номере заявления, дате приема документов и имя сотрудника, принявшего заявление и документы на регистрацию; о принятии решения о регистрации, приостановлении, отказе и возврате без рассмотрения заявления; дата регистрации и прекращения прав, ограничений и обременений. Книга ведения ЕГРП предназначена для решения задач: регистрация прав, регистрация ограничений и обременений, регистрация сделок по договору аренды (сделки по отчуждению и ипотеке в настоящее время не подлежат государственной регистрации), внесение изменений в отношении субъектов и объектов. В книге ведения учёта арестов и запрещений вносятся сведения о наложении ареста и запрета совершать регистрационные действия на основании постановлений судебных приставов, актов описи имущества, определения суда.

Территориальный орган Росреестра или обособленные подразделения территориальных органов обязаны предоставить запрашиваемую информацию о государственной регистрации. Запросы о выдаче информации рассматриваются в разделе «Ведение книги учёта выданной информации о зарегистрированных правах». Отдел координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере в территориальных органах Росреестра предоставляет отчеты в Центральный аппарат Росреестра.

ПК ИС ЕГРП автоматически формирует следующие отчеты: о проведенных регистрационных действиях; по основным показателям деятельности; о выданной информации из реестра; о финансовой деятельности; о взыскании платы за регистрацию; о взыскании платы за предоставление информации из единого государственного реестра недвижимости; по ведомственной статистической отчетности Росрегистрации (форма №8); о регистрации прав на жилые помещения по форме № 1-РПЖ; о количестве принятых заявлений и зарегистрированных правах на отдельные объекты недвижимости (Статистика по дачной амнистии); форма МЭР; об оперативной информации по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; о состоянии реестра; о приостановленных обращениях; об отказах в регистрациях; о заявленных действиях за период; о действиях сотрудников за период; о контроле сроков Книги учёта входящих документов; о контроле сроков Книги учёта выданной информации о зарегистрированных правах; о делах, не прошедших регистрацию.

До создания ФГИС ЕГРН в ПК ИС ЕГРП непрерывно вносились изменения в соответствии с изменениями в законодательстве РФ. В субъектах, не перешедших на новый программный комплекс ФГИС ЕГРН и работают в ПК ИС ЕГРП, разработчики вносят обновления и сейчас.

5). Автоматизированная информационная система "Юстиция" (АИС "Юстиция") предназначена для верификации данных ЕГРН. Программа диагностирует и исправляет ошибки, формирует протокол ошибочных сведений. Ошибки: дублирование кадастрового и условного номера; совокупность действующих долей / сумма долей больше единицы; некорректное указание общей площади / нет площади объекта недвижимости и даты регистрации; отсутствие ИНН у юридических лиц, даты рождения у физических лиц, а также адреса субъекта / объекта; некорректное описание документа, удостоверяющего личность; на объект недвижимости зарегистрировано право общей долевой собственности и общей совместной собственностью (не является ошибкой в соответствии с законодательством РФ, но система автоматически вносит такие записи в протокол); несколько прав

собственности на объект недвижимости; не прекращенные права или ограничения на ликвидированный объект недвижимости; пустой объект недвижимости; ошибка в типе субъекта: физическое / юридическое лицо.

6). Автоматизированная информационная система "Мониторинг оказания государственных услуг" (АИС МОГУ) осуществляет анализ качества услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде.

7). Федеральный информационный ресурс (ФИР) предоставляет сведения из информационной системы ЕГРП и из автоматизированной информационной системы "Государственный кадастр недвижимости".

8). Территориальный информационный ресурс (ТИР) автоматизирует предоставление сведений в электронном виде из ЕГРП и ГКН для ФИР, контроль данных, содержащихся в этих системах, и обмен информацией между ними, а также подготавливает статистические и аналитические сведения о работе территориального органа. На данный момент процедура кадастрового учета проводится в Автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН). Государственная регистрация прав осуществляется в ЕГРН, пришедшем на смену ЕГРП в 2017 году. Эти системы являются самостоятельными базами данных отдельно для каждого региона. Новая система ФГИС ЕГРН должна объединить в себе всю информацию, содержащуюся в отдельных базах данных (АИС ГКН и ЕГРН). На сегодняшний день переход на ФГИС ЕГРН не завершен. 54 региона страны работают с этой системой, но сталкиваются с множеством проблем: утратой сведений о зарегистрированных правах: если запись о праве не была внесена в реестр в ПК ИС ЕГРП, а осталась на стадии ввода данных, информация не перенесется в ФГИС ЕГРН; расхождением информации: различия характеристик об объекте содержащийся в ПК ИС ЕГРП и АИС ГКН; потерей заявления о государственном учете и (или) государственной регистрации прав: с заявкой возникают такие технические проблемы. Как правило это из-за не прохождения форматно-логического контроля, сбоя при отправке на следующую стадию, неверное завершение цикла и другие системные ошибки; техническими сбоями системы, из-за которых образуются задержки, что приводит к ухудшению качества работы сотрудников, а информация лишается своих ключевых свойств: полноты и достоверности.

Согласно ФЗ № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН является сводом достоверных сведений и должен обеспечивать полноту таких данных. С наличием таких технических проблем Росреестр будет вынужден проводить мероприятия по повышению качества данных. Ошибочная информация или ее отсутствие подрывают качественное функционирование системы, что приводит к нарушению прав правообладателей и искажению информации при обеспечении налогообложения. В связи с этим в территориальных органах регистрации перед переходом на ФГИС ЕГРН проводилась активная верификация и аутентификация данных в АИС ГКН и ПК ИС ЕГРП, что не помогло избежать технических ошибок при переносе данных в единую систему. Росреестр уже сталкивался с похожими проблемами при обновлении ПО ЕГРН, тогда были созданы методики повышения качества данных ЕГРП и ГКН. Методики определяли приоритетность сведений: в части описании данных о правах и информации о субъектах ЕГРП имеет приоритетное значение над сведениями ГКН; в части характеристик объекта данные берутся из ГКН.

Тем не менее, возможны отступления от методики, ведь каждый случай уникален, а государственный регистратор анализирует и изучает все документы перед принятием решения об исправлении ошибки. При этом новая система должна защитить информацию от раскрытия и несанкционированного доступа, отвечать политике конфиденциальности, требованиям информационной безопасности. В отличие от предыдущих систем ФГИС ЕГРН автоматически предоставляет и получает информацию из МВД, Верховного Суда РФ, Минприроды, Минстроя, ФНС, Росимущества и Минсельхоза, а также, в зависимости от ситуации, передает сведения в Росимущество, ГИС ЖКХ и ФНС РФ.

Инновационная технологическая платформа ФГИС ЕГРН объединит разделы предыдущих систем и запустит ряд новых подсистем:

1. Подсистема приёма и обработки запросов, где ведется учет электронных документов и запросов, документы проходят форматно-логический контроль, коррекция данных и распределение запросов.

2. Подсистема кадастрового учета и регистрации прав предполагает рассмотрение документов, проведение правовой экспертизы, внесение, утверждение и выдачу сведений.

3. Подсистема обработки пространственных данных отвечает за картографическую основу ФГИС ЕГРН, в ней ведется картографическая основа, реестр, границ, сервис работы с картоосновой и публикация публичной кадастровой карты.

4. Подсистема мониторинга и отчетности предназначена для статистической и аналитической отчетности.

5. Единая система управления нормативно-справочной информацией, ведется основной классификатор, внутренние справочники и общероссийские классификаторы: территорий муниципальных образований, *организационно-правовых форм*, органов государственной власти и управления, видов экономической деятельности, *единиц измерения*, а также *ведется реестр лицензий и справочник кадастрового деления*. Подсистема автоматически обновляет справочник Федеральной информационной адресной системы.

6. Подсистема миграции автоматизированного рабочего места предназначена для переноса информации и верификации данных, то есть проверка и подтверждение перенесенных сведений.

7. Сервис идентификации и аутентификации отвечает за управление учетными записями пользователей, техническое назначение и отзыв полномочий доступа к различным подсистемам ФГИС ЕГРН, проверка и контроль процессов и действий, проводимых в подсистемах, безопасности и мониторинг информации.

Новый порядок приема документов, принятых на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, в системе ФГИС ЕГРН увеличивает количество этапов рассмотрения документов, связанных с первичной обработкой документов. Эти новшества должны уменьшить коррупционную составляющую, повысить качество работы, уменьшить количество технических и реестровых ошибок. Отметим, что новая система регистрации и учета предполагает, что первичную экспертизу и подготовку документов будет проводить Кадастровая палата. Далее регистратор Росреестра проверяет сведения, принимает решение и вносит их в реестр. В настоящее время существующая практика применяется для кадастрового учета, но процесс пока имеет массу недочетов. Главным недостатком является низкий уровень

подготовки государственных регистраторов прав, так как большинство из них не обладают достаточными знаниями в области кадастрового учета.

Благодаря объединению ЕГРН и ГКН планируется создать достоверный источник информации о недвижимом имуществе, разработать единую учетную систему (в том числе с дополнительными функциями, обеспечивающими прием всех типов электронных документов), что позволит не только снизить удельную ресурсоемкость предоставления государственных услуг в сфере регистрации прав и кадастрового учета, но и повысить налогооблагаемую базу. *Создание объединённой системы приведет к преобразованию ИТ-инфраструктуры ведомства.* Во-первых, планируется значительное сокращение количества сопровождаемых информационных систем в ведомстве: такие системы, как ЕГРН и ГКН, должны быть выведены из эксплуатации. Во-вторых, будет оптимизирована и централизована ИТ-инфраструктура ведомства, что будет способствовать существенному повышению эффективности расходования средств бюджета на ИТ-нужды.

### **Заключение**

Перспективы дальнейшего развития этой темы связаны с разработкой методики повышения качества сведений и исправления недостоверной информации при переносе сведений из ПК ИС ЕГРП и АИС ГКН в ФГИС ЕГРН Росреестра.

На основе анализа и оценки инновационных технологий, используемых в сфере оборота объектов недвижимости и регистрации прав на них, описаны наиболее применяемые программные комплексы. Отмечена нацеленность новшеств на упорядочение системы кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в клиенто-ориентированном направлении. Выявлены основные проблемы существующей системы регистрации прав и предложены рекомендации по их решению.

### **Список использованной литературы**

1. Асаул, А. Н. Научная школа "Методологические проблемы эффективности региональных иск как самоорганизующейся и самоуправляемой системы": истоки, этапы и результаты. Технологическое предпринимательство и коммерциализация инноваций в инвестиционно-строительной сфере (Часть 1): Межд. XX научн. конф. – СПб.: АНО "ИПЭВ", – 2018. – С. 13-48.

2. Инновации в инвестиционно-строительной сфере: Учебное пособие / А. Н. Асаул, Д. А. Заварин, М. А. Асаул, Е. И. Рыбнов. – 1-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 205 с. – ISBN 978-5-534-04964-0.

3. Асаул, А. Н. О факторах, не способствующих эффективно действующим строительным компаниям инвестировать в инновации / А. Н. Асаул, М. А. Асаул // Вестник гражданских инженеров. – 2019. – № 3(74). – С. 201-208. – DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-3-201-208.

4. Асаул, А. Н. Почему эффективно действующие компании не вкладывают деньги в инновации // Форсайт «Россия»: будущее технологий, экономики и человека: сборник докладов СПЭК2019. – СПб.: НП ИНИР, – 2019. – С.28-39.

5. Асаул, А. Н. Региональный инвестиционно-строительный комплекс как самоорганизующаяся и самоуправляемая система // Реестр новых научных направлений. – М.: ИД «Академия Естествознания», 2018. – С. 75-76.

6. Тренды жилищного строительства в России и среднесрочный прогноз / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, П. Б. Люлин, Н. В. Чепаченко // Проблемы прогнозирования. – 2019. – № 3(174). – С. 111-117.

7. The practical barriers to kickstarting the innovation and investment in the sphere of construction in Russian Federation / A. Asaul, M. Asaul, I. Drozdova [et al.] // E3S Web of Conferences Volume 274 (2021) : 2nd International Scientific Conference on Socio-Technical Construction and Civil Engineering (STCCE - 2021), Kazan, 21–28 апреля 2021 года. – France: EDP Sciences, 2021. – P. 5006. – DOI 10.1051/e3sconf/202127405006.

8. Динамика развития жилищного фонда в условиях прогнозируемого демографического роста в государствах - членах ЕАЭС / А. Н. Асаул, А. Б. Асылбаев, К. Н. Ниязалиева, М. А. Асаул // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – № 4. – С. 343-362. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113688.

9. Organization of a Unified State Housing and Demographic Policy as a Condition for Sustainable Development of Cities and Settlements / A.B. Assylbayev, A.N. Asaul, K.N. Niiazalieva, M.A. Asaul, G. F. Shcherbina // Proceedings of the Second Conference on Sustainable Development: Industrial Future of Territories (IFT 2021), Atlantis Press, 2021. – P. 283-290. – DOI 10.2991/aebmr.k.211118.051.

10. Асаул, А. Н. Автоматизация бизнес-процессов предпринимательской деятельности в сфере недвижимости на основе технологий искусственного интеллекта / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник гражданских инженеров. – 2021. – № 5(88). – С. 150-159. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-5-150-159.

11. Асаул, А. Н. Автоматизация маркетинга при осуществлении предпринимательской деятельности в сфере оборота недвижимости с использованием информационно-коммуникационных технологий / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник гражданских инженеров. – 2021. – № 6(89). – С. 196-204. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-196-204.

12. Асаул, А. Н. Асаул М. А. Инновационные продукты и модели, регулируемые субъектами предпринимательства в сфере строительства и оборота недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2020. – № 3(80). – С. 197-207. – DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-3-197-207.

13. Управление организационными нововведениями / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, И. Г. Мещеряков, И. Р. Шегельман; под редакцией А.Н. Асаула. – СПб.: АНО "ИПЭВ", 2016. – 288 с. – ISBN 978-5-91460-051-5.

14. Асаул, М. А., Мещеряков И. Г. Инновационная экономика и организационные нововведения // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. – 2014. – № 3. – С. 16-18.

15. Мещеряков, И. Г. Асаул М. А. Методические приемы по использованию организационных инноваций различных типологических групп // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 3(44). – С. 213-220.

16. Асаул, М. А. Мещеряков, И. Г. Мотивы и стимулы к развитию организационных нововведений в инновационно-ориентированных компаниях // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 9-1. – С. 134-138.

17. Асаул, М.А. Мещеряков, И.Г. Инновационная экономика и организационные нововведения // Транспортное дело РФ. 2014. № 2. С. 107-109

18. Асаул, А. Н. Мещеряков, И. Г. Принципы и подходы использования организационных инноваций в предпринимательских структурах // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 3(38). – С. 143-150.

19. Asaul, A. Implementation of development function of business entity in investment and construction cycle / A. Asaul, M. Asaul // European Journal of Natural History. – 2018. – No 3. – P. 35-38.
20. Асаул, А. Н. Сетевые организации в строительстве // Реестр новых научных направлений. – М.: ИД «Академия Естествознания», 2018. – С. 75.
21. Инновации в инвестиционно-строительной сфере: Учебное пособие / М. А. Асаул, Д. А. Заварин, Е. И. Рыбнов, А. Н. Асаул. – 1-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2017. – 205 с. – ISBN 978-5-534-04964-0.
22. Управление организационными нововведениями: Учебник и практикум / А. Н. Асаул, И. Р. Шегельман, М. А. Асаул, И. Г. Мещеряков. – 1-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2020. – 1 с. – ISBN 978-5-534-04967-1.
23. Экономика недвижимости: Учебник / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, Р. М. Сиразетдинов, П. Б. Люлин. – М.: Издательство Юрайт, 2020. – 1 с.
24. Оценка собственности оценка объектов недвижимости / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский; под редакцией А.Н. Асаула. – СПб.: АНО "ИПЭВ", 2012. – 472 с. – ISBN 978-5-91460-028-7.
25. Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М.А. Асаул, Е.В. Грахова. – М.: Изд-во Проспект, 2016. 384 с.
26. Асаул, А. Н. Налог на недвижимость и система формирования объекта недвижимости / А. Н. Асаул, М. К. о. Солян // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – № 2(27). – С. 154-160.
27. Концептуальный подход к формированию модели кадастровой оценки недвижимости / А. В. Осенняя, А. Н. Асаул, Б. А. Хахук [и др.]. – Краснодар: Кубанский государственный технологический университет, 2019. – 138 с.
28. Современная система налогообложения объектов недвижимости в зарубежных странах / А.В. Осенняя, А.Н. Асаул, Б.А. Хахук, В.А. Шишкина // Вопросы региональной экономики. – 2019. – № 4(41). – С. 124-132.
29. Асаул, А. Н. Иванов А. С. Сущность девелопмента как институциональной единицы // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 6. – С. 407.
30. Девелопмент: эволюция функции и интеграция в региональный инвестиционно-строительный комплекс / А. А. Алексеев, А. Н. Асаул, А. С. Иванов [и др.]. – СПб.: СПбГЭУ, 2013. – 104 с. – ISBN 978-5-7310-2916-2.
31. Экономика недвижимости: Учебник / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. – СПб.: АНО "ИПЭВ", 2014. – 432 с.
32. Асаул, А. Н. Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, Д. А. Заварин // Таврический научный обозреватель. – 2015. – № 5-1. – С. 107-115.