

Исправление реестровых ошибок на практике кадастровых работ

П. Д. Мезева^{1}, Е. М. Короткова²*

¹ ООО «ТомГеоСтандарт», г. Новосибирск, Российская Федерация

² Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация

* e-mail: mezeva42@gmail.com

Аннотация. На сегодняшний день в Едином государственном реестре недвижимости представлено множество земельных участков, сведения о которых внесены с ошибками. В ходе исследования выявили два типа ошибок: технические и реестровые. Наличие реестровых ошибок существенным образом ограничивает различные действия с такими объектами недвижимости, в том числе есть вероятность возникновения споров с правообладателями смежных земельных участков. В статье представлены основные причины появления реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков и способы их выявления. В процессе анализа объекта исследования были обнаружены главные проблемы, с которыми сталкивается кадастровый инженер и сам правообладатель земельного участка в ходе выполнения кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки. А также предложены необходимые рекомендации по предотвращению дальнейшего появления таких ошибок и их устранению.

Ключевые слова: реестровая ошибка, земельный участок, государственный кадастровый учет, исправление реестровой ошибки, единый государственный реестр недвижимости, кадастровый инженер

Correction of register errors in the practice of cadastre works

P. D. Mezeva^{1}, E. M. Korotkova²*

¹ ООО "TomGeoStandard", Tomsk, Russian Federation

² Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: mezeva42@gmail.com

Abstract. To date, the Unified State Register of Real Estate contains many land plots, information about which was entered with errors. The research revealed two types of errors: technical and registry errors. The presence of registry errors significantly limits various actions with such real estate objects, including the likelihood of disputes with the rightholders of adjacent land plots. The article presents the main reasons for the appearance of registry errors in the location of the boundaries of land plots and ways to identify them. In the process of analyzing the object of research, the main problems faced by the cadastral engineer and the owner of the land plot himself were discovered in the course of cadastral work to correct the registry error. And also suggested the necessary recommendations to prevent the further occurrence of such errors and their elimination.

Keywords: register error, land plot, state cadastral registration, correction of the register error, unified state register of real estate, cadastral engineer

Единый государственный реестр недвижимости содержит множество сведений о земельных участках, границы которых не соответствуют фактическому

расположению на местности, т.е. имеют реестровую ошибку. Данный факт значительно ограничивает права законных владельцев объектов недвижимости на осуществление действий в отношении земельных участков, которые им принадлежат на праве собственности, и может вызывать споры с правообладателями смежных земельных участков. На сегодняшний день это является актуальной и распространенной проблемой.

Воспроизведенные в ЕГРН неточные сведения, ошибки, допущенные кадастровым инженером в процессе исполнения кадастровых работ, являются реестровыми ошибками.

Целью данного исследования является выявление причин и последствий наличия реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, а также способов их предотвращения.

Неточности и ошибки в описании границ или основных характеристик земельного участка, стоящего на государственном кадастровом учете, возникают довольно часто. Различают два типа таких ошибок [1]:

- технические ошибки, т.е. описки или опечатки, допущенные кадастровым инженером или сотрудником регистрирующего органа;

- реестровые ошибки – ошибки, допущенные кадастровым инженером в процессе подготовки документов в результате кадастровых работ, таких как межевой или технической планы. Реестровую ошибку можно исправить путем подготовки нового межевого плана с исправленными верными координатами характерных точек границ земельного участка.

Такие несоответствия в сведения ЕГРН и фактическом использовании обусловлены рядом причин.

В конце 2010 года на территории Томской области Управлением Росреестра было решено произвести смену условной системы координат на местную систему координат МСК-70. Данное мероприятие повлекло многочисленное смещение границ земельных участков в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Кроме того, неисправное и устаревшее оборудование влечет за собой некачественное исполнение топографической съемки местности, и, как следствие, недостоверные результаты.

Кадастровый инженер несет полную ответственность за кадастровые работы, которые он исполняет. К сожалению, встречаются специалисты, которые халатно относятся к своим обязанностям и не выезжают на местность, а проводят работы согласно устаревшим картматериалам, кадастровым планам территории и публичной кадастровой карте [2].

Данные материалы могут нести неточную информацию и их использование влечет за собой появление реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

Ошибки могут возникать и в случае невнимательности кадастрового инженера и сотрудников органов регистрации. В данном случае ключевым является именно человеческий фактор и его невозможно отрицать [3].

Выявить наличие реестровой ошибки можно несколькими способами:

- в ходе проведения кадастровых работ в отношении смежного земельного участка;
- при постановке на кадастровый учет объекта капитального строительства;
- при выносе поворотных точек границ земельного участка в натуру;
- при анализе данных Публичной кадастровой карты и сведений ЕГРН.

В ходе исследования была проанализирована ситуация наличия реестровой ошибки. В качестве объекта исследования рассматривается земельный участок, с кадастровым номером: 70:14:0111001:98, расположенный по адресу: Томская обл., р-н. Томский, с. Моряковский Затон, ул. Большая Заложная, 23 (рисунок).



Топографическая съемка местоположения границ земельного участка

В результате проведения топографической съемки исследуемого земельного участка (см. рисунок) были установлены характерные координаты поворотных точек и выявлен факт наличия реестровой ошибки. При наложении

данной съемки на кадастровый план территории можно заметить некоторые разночтения фактического использования земли и границ земельных участков по сведениям ЕГРН. Кроме того, установлено, что площадь фактического использования земельного участка не соответствует сведениям, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Согласно выписке из ЕГРН площадь участка составляет 1326 кв.м, а фактическая площадь – 1276 кв.м.

Смежные земельные участки также имеют реестровую ошибку в местоположении границ. Так, между земельным участком с кадастровым номером: 70:14:0111001:42, адрес расположения которого: Томская обл., р-н. Томский, с. Моряковский Затон, ул. Большая Заложная, 21, и уточняемым земельным участком обнаружен разрыв, а фактически, между границами данных участков установлен забор и прохода не имеется.

Кроме того, выявлено наложение границ земельного участка с кадастровым номером 70:14:0111001:41, расположенного по адресу: Томская обл., Томский р-н, с. Моряковский Затон, ул. Большая Заложная, 25 на границы фактического использования земли объекта исследования. Границы земельных участков не могут пересекать друг друга. Согласно статье 43 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 года предусмотрен порядок одновременного устранения реестровой ошибки уточняемого и смежного земельных участков [1].

При исправлении реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером: 70:14:0111001:98 необходимо провести процедуру согласования местоположения границ с правообладателями смежных участков.

Однако, на данном этапе может возникнуть ситуация, в которой правообладатель смежного земельного участка откажется согласовывать границы. К сожалению, на практике, такое встречается нередко. В таком случае решить данную проблему возможно только в судебном порядке, в результате которого суд может принять решение либо исключить границы из Единого государственного реестра недвижимости, либо обязать собственников исправить реестровую ошибку границ земельного участка.

Реестровые ошибки в описании местоположения границ и площади земельных участков распространенная проблема в практике кадастровых работ, и количество выявляемых ошибок подобного плана постоянно увеличивается. Для устранения данной проблемы необходимы:

- ужесточение требований к работе и квалификации кадастровых инженеров, качественное повышение квалификации для них [4, 347], а также недопущение к работе неквалифицированных специалистов, не имеющих опыта работы и соответствующего образования;

- оперативные действия по исправлению ошибок в ЕГРН и наказанию за данные ошибки сотрудников, допустивших их, в том числе кадастровых инженеров – один из выходов в сложившейся ситуации.

Кроме того, разработка инновационных программ по проведению комплексных кадастровых работ в отношении каждого отдельного населенного

пункта поможет массово исправить уже существующие реестровые ошибки [5, 105]. Данное мероприятие может способствовать скорейшему исправлению ошибок вплоть до их полного искоренения в будущем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. Соврикова, Е. М. Реестровые ошибки при кадастровых работах, как причина приостановлений в кадастровом учете // Актуальные вопросы развития аграрного сектора экономики Байкальского региона: Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, посвященной Дню российской науки. – Улан-Удэ: Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В.Р. Филиппова, 2020. – С. 248-253.

3. Горин, Д. Ю. Выявление и исправление реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – С. 50-55.

4. Румянцева, А. С. Выявление реестровых ошибок при ведении ЕГРН // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. – 2021. – № 1. – С. 345-348.

5. Воробьева, А. А. Процесс исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельного участка // Научно-образовательный потенциал молодежи в решении актуальных проблем XXI века. – 2021. – С. 97-106.

© П. Д. Мезева, Е. М. Короткова, 2022