

Исправление реестровой ошибки по определению местоположения массива земельных участков

Е. И. Спрогина¹, Т. И. Балтыжакова^{1}*

¹ Санкт-Петербургский горный университет, г. Санкт-Петербург, Российская Федерация
* e-mail: Baltyzhakova_TI@pers.spmi.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрены теоретические и методологические положения порядка исправления реестровых ошибок, проанализирован процесс исправления реестровой ошибки в местоположении массива земельных участков двумя методами: посредством комплексных кадастровых работ и посредством подготовки межевых планов.

Ключевые слова: реестровая ошибка, земельные участки, исправление реестровой ошибки, комплексные кадастровые работы, межевой план

Correction of a registry error in determining the location of an array of land plots

E. I. Sprogina¹, T. I. Baltyzhakova^{1}*

¹ Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg, Russian Federation
* e-mail: Baltyzhakova_TI@pers.spmi.ru

Abstract. This article discusses the theoretical and methodological provisions of the procedure for correcting registry errors, analyzes the process of correcting a registry error in the location of an array of land plots using two methods: through complex cadastral work and through the preparation of boundary plans.

Keywords: registry error, land plots, correction of the register error, complex cadastral works, boundary plan

Для целей управления недвижимостью на государственном уровне любой объект недвижимости должен стоять на кадастровом учете. В ходе государственного кадастрового учета в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносят сведения об объектах недвижимости, описывающих его существование как индивидуально-определенной вещи с соответствующими характеристиками, или, наоборот, с характеристиками, подтверждающими прекращение его существования [1, 2].

Весь необходимый для кадастрового учета пакет документов готовит и собирает кадастровый инженер и передает их в орган регистрации прав [1]. Как и в любой отрасли, на работу специалистов имеет влияние человеческий фактор, в связи с которым они могут совершать непреднамеренные ошибки, поэтому существует такое понятие как ошибка в ЕГРН.

В зависимости от того, кем и где данные ошибки допускаются, можно разделить их на два вида: техническая и реестровая. Первая возникает в результате работы органа регистрации прав, и состоит в несоответствии сведений, содержа-

щихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились данные сведения. Как правило, в этом случае речь идет об описках, опечатках и тому подобных инцидентах.

Реестровая ошибка возникает как следствие ошибки, допущенной при проведении кадастровых работ, и находится в документах, на основании которых сведения были внесены в ЕГРН. К таким документам, например, относятся: межевой план, технический план, карта-план территории, акт обследования [3].

Технические ошибки могут быть исправлены по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения, чем должны правообладатели быть уведомлены в течение трех рабочих дней.

Исправление реестровой ошибки происходит на основании решения государственного регистратора прав сроком до 5 рабочих дней со дня получения документов, свидетельствующих о наличии такой ошибки и содержащих данные, необходимые для исправления сведений об объекте недвижимости. Основанием для исправления может также являться решение суда об исправлении реестровой ошибки, вступившее в законную силу.

Часто встречающимися реестровыми ошибками являются ошибки в определении местоположения границ земельных участков, в характеристиках здания или их площади. Такие ошибки встречаются повсеместно, поэтому сведения, вносимые в ЕГРН, должны подвергаться тщательной проверке.

Однако это лишь часть ошибок, которые считаются реестровыми. Смещение границ целых массивов земельных участков, может быть, даже нескольких, тоже будет относиться к подобным ошибкам. Для правильного решения задач по их исправлению следует разобраться, как возникают подобные ошибки.

В ходе проведения кадастровых работ было выявлено значительное смещение границ всех, учтенных земельных участков в массиве СНТ «Ручей» Приозерского района Ленинградской области. Данное смещение вызвано неправильной привязкой к исходным пунктам, использованным при первоначальной съемке местности и разбивке земельных участков, кроме того опорная межевая точка на землях общего пользования СНТ была вынесена неверно, что повлекло ошибку в описании всего массива.

При проверке координат была выполнена съемка земельных участков от действующих пунктов опорной государственной геодезической сети, а также съемка спутниковым оборудованием от действующих базовых станций, сведения о которых внесены в Федеральный фонд пространственных данных. Оба метода съемки выявили значительную реестровую ошибку в сведениях и смещение координат массива на юго-запад на территорию земель лесного фонда, в некоторых точках смещение достигло 50 метров.

На рис. 1 наглядно показано смещение границ земельных участков. Красной линией обозначена граница, местоположение которой определено в ходе кадастровых работ, а черной – границы, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

При наложении исходной съемки на карту отчетливо видно, что фактическое местоположение земельных участков расходится со сведениями из ЕГРН (рис. 2).



Рис. 1. Схема расположения земельных участков

Выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ и границ смежных участков. Наличие этого несоответствия является препятствием для установки ограждений по периметру и государственного кадастрового учета зданий, расположенных на участках.



Рис. 2. Границы земельных участков на публичной кадастровой карте на картографической подложке

Процедура исправления реестровой ошибки выполняется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. В случае необходимости исправления ошибки, возникшей при определении местоположения массива земельных участков, предполагается два варианта действий: с помощью комплексных кадастровых работ (ККР) или с помощью процедуры кадастрового учета как учета изменения характеристик.

Комплексные кадастровые работы заключаются в одновременном выполнении кадастровых работ по отношению ко всем земельным участкам, зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, кроме линейных объектов [4].

Финансирование ККР зависит от киды заказчика кадастровых работ. За счет бюджета финансируются ККР, заказчиком которых выступает уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации. Если же в качестве заказчика выступает физическое лицо, представляющее интересы правообладателей объектов недвижимости, финансирование осуществляется за счет внебюджетных средств, покрывающих выполнение комплексных кадастровых работ [5, 6].

Результатом выполнения ККР является карта-план территории, содержащая необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ [7].

Комплексные кадастровые работы являются длительным процессом, так как после заключения договора или контракта между заказчиком и исполнителем, подготавливается проект карты-плана территории и передается заказчику для рассмотрения. После чего проект должен быть отправлен в согласительную комиссию. Если же в качестве заказчика выступает орган местного самоуправления, то перед отправкой в согласительную комиссию проект карты-плана территории необходимо направить в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории [6].

После согласования согласительной комиссией местоположения границ земельных участков, в соответствии с окончательной редакцией карты-плана территории, карта-план направляется в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории. После утверждения орган направляет ее в Росреестр [1].

Каждый этап работы занимает достаточно много времени, так, к примеру, этап утверждения карты-плана территории согласительной комиссией требует ориентировочно двадцати рабочих дней, вследствие чего весь процесс ККР длится около нескольких месяцев [4]. Однако есть наиболее быстрый способ исправления реестровой ошибки – внесение сведений об изменении характеристик земельных участков на основе межевых планов, подготовленных для всех земельных участков из массива.

Межевым планом является документ, подготовленный на основе кадастрового плана территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке. В нем воспроизводятся определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН [3].

Для исправления реестровой ошибки необходимо предоставить в орган регистрации подготовленные межевые планы, содержащие сведения для исправления, с документами, подтверждающими наличие реестровой ошибки.

Процедура подготовки исправленного документа кадастровым инженером подразумевает обоснование наличия реестровой ошибки, подкрепленное доказательными сведениями, подтверждающими её допущение. Также в документации указываются верные сведения об объекте недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН[8].

После этого следует подать заявление о кадастровом учете изменений характеристик земельных участков в орган регистрации, приложив к нему документы, содержащие новые корректные сведения. Специалисты ведомства внесут изменения в ЕГРН в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего заявления [3].

Полный процесс исправления реестровой ошибки посредством межевого плана длится около месяца, что дает большое преимущество над ККР.

В ходе исследования было выявлено, что допускаемые кадастровыми инженерами ошибки могут затрагивать не только единичные объекты недвижимости, но и целые их массивы.

Исправление таких многочисленных реестровых ошибок с помощью осуществления комплексных кадастровых работ в соответствии с законодательством требует больших материальных и временных затрат, однако есть способ их минимизировать с помощью внесения изменений в характеристики объектов недвижимости и подготовки соответствующей кадастровой документации отдельно для каждого объекта в рассматриваемом массиве.

В целом, оба вида работ преследуют общую цель – внесение изменений в характеристики объектов недвижимости в ЕГРН, поэтому их можно использовать в комплексе или же отдельно.

Само по себе возникновение таких значительных реестровых ошибок говорит о низком качестве проведения кадастровых работ и геодезического обеспечения кадастровой деятельности. Следует отметить, что такие случаи не единичны.

Несмотря на то, что нормативными документами регламентированы требования к точности определения координат характерных точек границ, а также указано какие методы в каких случаях могут быть применены, попытки ускорить и удешевить кадастровые работы приводят к их нарушению.

Кроме низкого качества выполнения кадастровых работ такие ошибки могут возникать из-за конвертации координат из одной системы в другую. Так как в кадастровой деятельности по-прежнему применяются местные системы координат, результаты геодезических работ необходимо пересчитывать в нужную систему координат для конкретной местности, что может снизить точность и привести к неправильному определению местоположения. Этот факт показывает необходимость перехода к единой государственной системе координат для проведения геодезических работ.

Не в последнюю очередь причиной возникновения подобных реестровых ошибок является недостаточно качественная и подробная экспертиза документов со стороны органа регистрации, что показывает необходимость более ответственного подхода при проверке координат характерных точек границ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosreestr.ru>
2. Сулин, М. А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель : учебное пособие для вузов / М. А. Сулин, Е. Н. Быкова, В. А. Павлова ; под редакцией М. А. Сулина. – 5-е изд., стер. – Санкт-Петербург : Лань, 2022. – ISBN 978-5-8114-9046-2. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/183773> (дата обращения: 09.11.2022). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
5. Демидова П. М., Гаврильева В. А. Анализ проблем при проведении комплексных кадастровых работ на территории садоводств // Оригинальные исследования (ОРИС). 2021. Том 11, № 5. С. 152-158 [Электронный ресурс] – URL: <https://ores.su/ru/journals/oris-jrn/2021-oris-5-2021/a230310>
6. Петрухина Н.В. Методические рекомендации по проведению комплексных кадастровых работ. Утверждены Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» 04.03.2021 г. [Электронный ресурс]. – М., 2021. – 79 с.
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке».
8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

© Е. И. Спрогина, Т. И. Балтыжакова, 2023