

*А. С. Цыганкова<sup>1\*</sup>, А. К. Кравцова<sup>1</sup>, А. В. Бабушкина<sup>1</sup>, М. А. Губанищева<sup>1</sup>*

## **Исправление реестровой ошибки путем проведения комплексных кадастровых работ**

<sup>1</sup>Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,  
Российская Федерация  
<sup>\*</sup>e-mail: anastasiy.tsygznkova@inbox.ru

**Аннотация.** В данной статье авторами рассмотрен порядок исправления реестровых ошибок путем проведения комплексных кадастровых работ. На сегодняшний день тема реестровых ошибок имеет распространенный характер. При этом в законодательство вводятся поправки для упрощения процедуры исправления неточностей в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Проведение комплексных кадастровых работ значительно упрощает и ускоряет процесс исправления реестровых ошибок.

**Ключевые слова:** комплексные кадастровые работы, земельный участок, реестровая ошибка, уточнение местоположения границ

*A. S. Tsygankova<sup>1\*</sup>, A. K. Kravtsova<sup>1</sup>, A. V. Babushkina<sup>1</sup>, M. A. Gubanischeva<sup>1</sup>*

## **Correction of a registry error by carrying out complex cadastral works**

<sup>1</sup>Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation  
<sup>\*</sup>e-mail: anastasiy.tsygznkova@inbox.ru

**Abstract.** In this article, the authors consider a way to correct a registry error by conducting complex cadastral works. To date, the topic of registry errors is widespread. Amendments are being introduced to the legislation to simplify the procedure for correcting inaccuracies in the information of the Unified State Register of Real Estate (EGRN). Carrying out complex cadastral works greatly simplifies and accelerates the process of correcting registry errors.

**Keywords:** complex cadastral works, land plot, registry error, clarification of the location of borders

### ***Введение***

Комплексные кадастровые работы выполняются в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, за исключением линейных объектов. Результатом проведения комплексных кадастровых работ выступает карта-план территории, который содержит в себе сведения о всех расположенных в пределах конкретной территории объектов недвижимости. Все сведения на основании утвержденной карты-плана территории вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) [3].

Способ исправления реестровых ошибок путем проведения комплексных кадастровых работ имеет множество преимуществ в сравнении с процедурой исправления кадастровых ошибок путем индивидуального подхода в отношении каждой единицы недвижимости кадастрового квартала. Одним из таких

преимуществ является экономия средств и времени, так как комплексные кадастровые работы позволяют одной процедурой внести сведения в ЕГРН сразу по целому массиву объектов недвижимости. За счет одновременного уточнения границы группы земельных участков, снижается вероятность возникновения новых ошибок.

При проведении комплексных кадастровых работ не требуется индивидуальное согласование местоположения границ земельных участков, так как в данном случае согласование границ осуществляется решением специальной согласительной комиссии.

При проведении комплексных кадастровых работ возможно одновременное определение местоположения не только контура земельного участка, но и зданий или сооружений, что является большим плюсом.

### ***Методы и материалы***

В России комплексные кадастровые работы проводятся с 2015 года. До 23 марта 2021 года заказчиком могли выступать органы местного самоуправления, а также Москва, Санкт-Петербург и Севастополь (за счёт бюджетных средств). После вступления в силу Федерального закона № 445-ФЗ такая возможность появилась у граждан и юридических лиц, управляющих территорией, но за свой счет (за счёт внебюджетных средств) [2].

До момента вступления в силу Федерального закона № 445-ФЗ собственники садовых и огородных земельных участков могли объединяться при проведении обычных кадастровых работ, но в таком случае акты согласования необходимо было оформлять в отношении каждого земельного участка индивидуально, при этом каждый из собственников должен был самостоятельно обратиться в орган регистрации прав. Одним из минусов являлось отсутствие возможности одновременного внесения сведений о контурах зданий и сооружений, расположенных на данном земельном участке. Такая процедура требовала гораздо больше времени и средств [1].

Так на момент начала проведения кадастровых работ в отношении кадастрового квартала 70:14:0131012, еще не было возможности выполнения комплексных кадастровых работ. Правообладатели объектов недвижимости были вынуждены исправлять неточности в сведениях путем индивидуального обращения собственников в орган регистрации прав, что усложняло процесс исправления неточностей в сведениях ЕГРН.

### ***Результаты***

Процедура проведения комплексных кадастровых работ подробно описана в «Методических рекомендациях по проведению комплексных кадастровых работ» В.Н. Петрухиной [3].

Прежде чем собственникам земельных участков самостоятельно проводить комплексные кадастровые работы, необходимо убедиться, что данный квартал не попадает в списки объектов, в отношении которых планируется проведение комплексных кадастровых работ органом местного самоуправления.

Таким образом, на сайте администрации города Томска был размещен список кадастровых кварталов (рис. 1), в отношении которых в период с 06.03.2023 по 01.10.2023 года планируется проведение комплексных кадастровых работ.

№ п/п	Место выполнения комплексных кадастровых работ	Время выполнения комплексных кадастровых работ
1	Муниципальное образование «Город Томск» (кадастровые кварталы – 70:14:0102003, 70:14:0125001, 70:14:0208002, 70:14:0314002, 70:14:0314003, 70:21:0100005, 70:21:0100008, 70:21:0100011, 70:21:0100012, 70:21:0100013, 70:21:0100016, 70:21:0100017, 70:21:0100019, 70:21:0100020, 70:21:0100022, 70:21:0100024, 70:21:0100027, 70:21:0100028, 70:21:0100029, 70:21:0100030, 70:21:0100031, 70:21:0100032, 70:21:0100033, 70:21:0100051, 70:21:0100053, 70:21:0100067, 70:21:0100094, 70:21:0104003, 70:21:0107002, 70:21:0108002, 70:21:0109001, 70:21:0109002, 70:21:0121001, 70:21:0200003, 70:21:0200009, 70:21:0200017, 70:21:0200021, 70:21:0200022, 70:21:0200024, 70:21:0200025, 70:21:0200036, 70:21:0200037, 70:21:0200050, 70:21:0200051, 70:21:0200032, 70:21:0200053)	06.03.2023 – 01.10.2023

Рис. 1. График выполнения комплексных кадастровых работ [4]

В случае самостоятельного исправления неточностей в сведениях на объекты недвижимости, собственникам необходимо заключить договор на выполнение комплексных кадастровых работ (рис. 2).

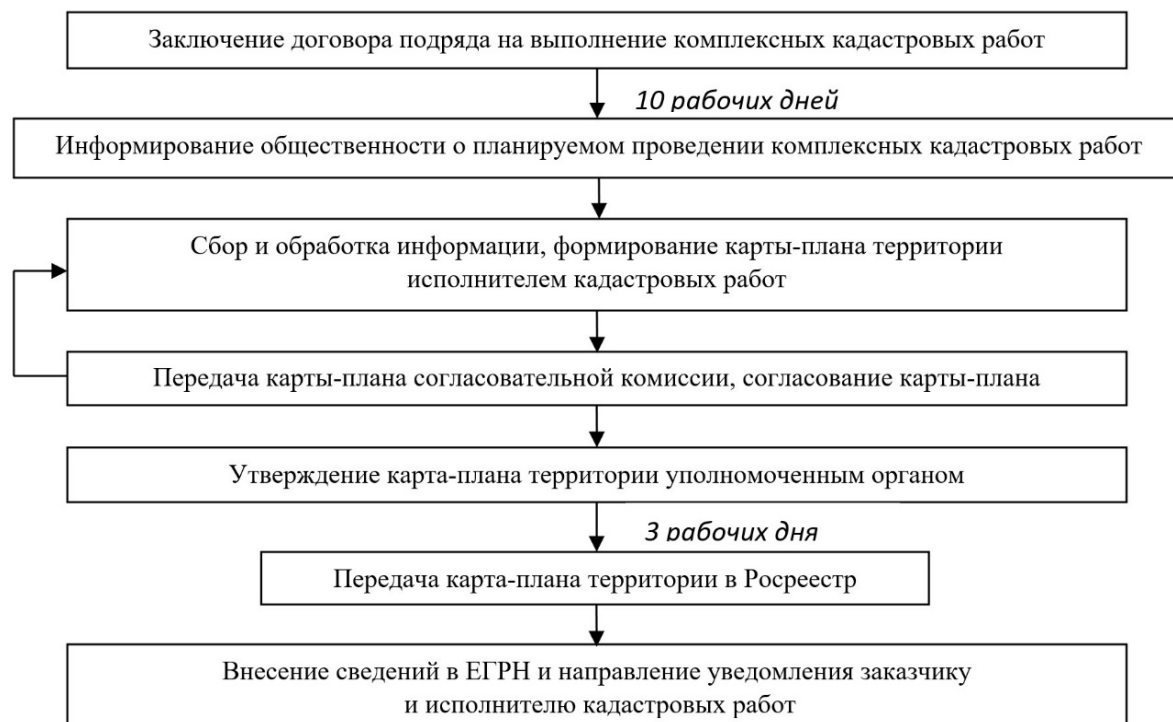


Рис. 2. Общая схема проведения комплексных кадастровых работ

Договор заключается юридическим лицом (садового товарищества, гаражного кооператива), или инициативной группой лиц, получившей согласие правообладателей недвижимости на выполнение таких работ. При этом в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора проводится информирование о начале проведения комплексных кадастровых работ.

Исполнитель кадастровых работ (кадастровый инженер) проводит необходимые замеры, разрабатывает карту-план территории (рис. 3) и предоставляет его заказчику. После чего карта-план территории направляется на согласование в согласительную комиссию.



Рис. 2. Фрагмент графической части карта-плана территории

На этапе согласования заказчик комплексных кадастровых работ в случае несогласия с результатами определения местоположения границ имеет право выразить свои возражения. Возникшие споры решаются в судебном порядке, а решение суда прикладывается к пакету документов. Утверждается карта-план территории уполномоченным органом и не позднее трех рабочих дней с момента утверждения направляется в Росреестр.

Во время проведения комплексных кадастровых работ площадь земельного участка может измениться. При уменьшении площади земельного участка более чем на 10 процентов необходимо письменное согласие правообладателя о внесении таких сведений в карту-план территории.

На заключительном этапе Росреестр рассматривает карту-план территории, при отсутствии замечаний сведения вносятся в ЕГРН. Заказчику комплексных кадастровых работ, а также кадастровому инженеру приходят уведомления

о результатах, а также указывается перечень объектов недвижимости, в отношении которых был осуществлен кадастровый учет [3].

### ***Заключение***

Комплексные кадастровые работы имеют особую актуальность в России в связи с несколькими факторами.

Во-первых, комплексные кадастровые работы позволяют обеспечить прозрачность и упорядоченность ведения кадастровых работ, что важно для установления и подтверждения прав собственности на земельные участки и объекты недвижимости. Россия прошла длительный период, связанный с приватизацией и разделом земельных участков, и нередко возникают споры и конфликты по поводу прав на землю. Комплексные кадастровые работы помогают установить точные границы участков и документально зафиксировать права на них.

Во-вторых, комплексные кадастровые работы обеспечивают актуальность информации о земельных участках и объектах недвижимости. Информация о владельцах и характеристика объекта недвижимости со временем могут меняться. Комплексные кадастровые работы позволяют своевременно актуализировать данные, в том числе в результате исправления реестровых ошибок.

В-третьих, комплексные кадастровые работы помогают государству осуществлять контроль над использованием земельных участков и объектов недвижимости. Правильное и актуальное ведение кадастрового учета позволяет государству эффективно планировать использование земли и контролировать ее назначение, например, для строительства инфраструктуры или развития территорий.

Таким образом, актуальность комплексных кадастровых работ обусловлена необходимостью обеспечения прозрачности ведения кадастрового учета, актуальности информации и контроля над использованием земельных участков и объектов недвижимости. Правильное выполнение комплексных кадастровых работ является важным фактором для обеспечения прав собственности и контроля государства над использованием земли.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 22.12.2020 N 445-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Методические рекомендации по проведению комплексных кадастровых работ [Электронный ресурс]: Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров». – Режим доступа: <https://ki-rf.ru/2021/03/04/kompleksnye-kadastrvoye-raboty/>
4. Официальный интернет-портал Администрации Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://tomsk.gov.ru>

© А. С. Цыганкова, А. К. Кравцова, А. В. Бабушкина, М. А. Губаницева, 2024