

О. С. Тюлюш², У. А. Сарыглар², Е. М. Короткова²

Особенности реестровых ошибок и порядок их исправления в Республике Тыва

²Томский государственный архитектурно-строительный университет,
г. Томск, Российская Федерация
e-mail: ottuktyulyush@gmail.com

Аннотация. Статья посвящена анализу проблемы реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) применительно к земельным участкам Республики Тыва. На основе изучения материалов Верховного Суда Республики Тыва за 2020-2023 гг. и данных Управления Росреестра исследуются основные виды реестровых ошибок, включая искажения границ земельных участков, ошибки в категории земель и виде разрешенного использования. Выявляются специфические региональные причины их возникновения, связанные с историко-правовым развитием земельных отношений, труднодоступностью территорий, дефицитом квалифицированных кадастровых инженеров и недостаточной согласованностью межведомственного взаимодействия. Рассматриваются особенности административного и судебного механизмов исправления ошибок, а также практика назначения землеустроительных экспертиз и использования свидетельских показаний местных жителей. Отдельное внимание уделено значению комплексных кадастровых работ как наиболее эффективного инструмента массового устранения ошибок. В статье предлагаются направления совершенствования кадастровой системы региона для повышения достоверности ЕГРН и обеспечения стабильного земельного оборота.

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

O. S. Tyulyush²✉, U. A. Saryglar², E. M. Korotkova²

Features of registry errors and the procedure for their correction in the Republic of Tuva

²Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation
e-mail: ottuktyulyush@gmail.com

Abstract. This article analyzes the problem of registry errors in the Unified State Register of Real Estate (USRRE) for land plots in the Republic of Tuva. Based on a review of the Supreme Court of the Republic of Tuva's records for 2020-2023 and data from the Rosreestr Office, the main types of registry errors are examined, including distortions of land plot boundaries, errors in land categories, and errors in permitted use. Specific regional causes are identified, including the historical and legal development of land relations, the inaccessibility of territories, the shortage of qualified cadastral engineers, and the lack of coordination between agencies. The article examines the specifics of administrative and judicial mechanisms for error correction, as well as the practice of commissioning land surveying experts and using witness testimony from local residents. Particular attention is paid to the importance of comprehensive cadastral surveys as the most effective tool for the mass elimination of errors. The article proposes areas for improving the regional cadastral system to increase the reliability of the USRRE and ensure stable land turnover.

Keywords: registry errors, real estate, entry rights, cadastral registration, Unified State Register of Real Estate, error correction

Введение

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) призван обеспечивать достоверную и единую информационную базу о характеристиках объектов недвижимости, включая точное описание местоположения границ земельных участков. На практике в сведениях ЕГРН регулярно выявляются несоответствия между реестровыми записями и фактическим положением границ на местности – так называемые реестровые ошибки. Эти ошибки ограничивают возможность собственников полноценно распоряжаться своим имуществом, порождают споры о смежных границах, затрудняют совершение сделок и подрывают эффективность кадастровой системы в целом. Ряд эмпирических исследований и аналитических обзоров последних лет указывает на высокую распространенность таких ошибок и их негативное влияние на правовую и экономическую оборотность земельных ресурсов [2, 3].

Актуальность темы обусловлена массовым характером реестровых ошибок, допущенных в ходе кадастровых работ и государственного кадастрового учета на территории Российской Федерации. Республика Тыва, обладающая уникальными социально-экономическими, географическими и историческими особенностями, представляет собой пример региона, где проблема реестровых ошибок стоит особенно остро. Низкая плотность населения, обширные территории земель сельскохозяйственного назначения, а также особый статус земель, связанных с традиционным природопользованием коренных народов, создают специфический комплекс проблем при ведении Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Целью данной статьи является анализ специфических причин возникновения и способов исправления реестровых ошибок в Республике Тыва.

Методы и материалы

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ошибки в сведениях ЕГРН подразделяются на:

- технические (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка и т. п.);
- реестровые (ошибки, содержащиеся в документе, на основании которого были осуществлены государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав) [4].

Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, допущенная лицом, выполнявшим кадастровые работы, либо органом регистрации прав, повлекшая за собой несоответствие сведений реестра правоустанавливающим документам или фактическому положению дел.

Анализ реестровых ошибок в Республике Тыва выполнялся на основании судебной практики Верховного Суда Республики Тыва по земельным спорам за

2020-2023 гг. и материалов Управления Росреестра по Республике Тыва [1].

Результаты

В результате анализа материалов судебной практики Верховного Суда Республики Тыва по земельным спорам за 2020-2023 гг. и материалов Управления Росреестра по Республике Тыва было выявлено, что в Республике Тыва наиболее распространены несколько категорий реестровых ошибок.

Наиболее массовой категорией ошибок в Республике Тыва являются ошибки в границах земельных участков, которые включают в себя:

- наложение границ смежных участков: часто возникает из-за использования устаревших методов межевания, отсутствия четких природных ориентиров на местности (в степных и горных районах);

- «выпучивание» границ (несоответствие фактических и кадастровых границ): возникает, когда владелец годами использует участок в иных границах, чем отражено в ЕГРН;

- неучет естественных изменений границ: например, изменение русла реки, являющейся естественной границей участка.

Следующей категорией наиболее распространенных ошибок являются ошибки в характеристиках участков:

- неверное указание вида разрешенного использования (ВРИ), особенно для земель сельхозназначения и земель населенных пунктов;

- ошибки в категории земель (например, отнесение земель лесного фонда к землям иных категорий).

Также встречаются ошибки, связанные с тем, что в Туве сохранилось множество участков, права на которые возникли до введения современного земельного законодательства. Отсутствие качественных архивных документов и справок из сельских администраций советского периода приводит к невозможности однозначного установления границ.

К специфическим причинам возникновения реестровых ошибок в Республике Тыва относятся следующие:

- историко-правовой фактор: Особенности перехода от традиционной формы землепользования к советской, а затем к рыночной модели;

- географический и инфраструктурный фактор: Сложный рельеф, труднодоступность многих территорий, что удорожает и усложняет проведение качественных геодезических работ;

- кадровый фактор: Дефицит квалифицированных кадастровых инженеров, постоянно работающих на территории республики;

- фактор межведомственного взаимодействия: Слабая координация между органами местного самоуправления, управлениями Росреестра, лесничествами и другими структурами.

Так как реестровая ошибка является ошибкой, содержащейся в межевом плане, техническом плане, карте-плане или акте обследования, то для ее исправления необходимо сформировать новый межевой план и представить новые дан-

ные в ЕГРН. Таким образом, результатом исправления реестровой ошибки является только документальная корректировка. Иными словами, приведение в соответствие местоположения фактических границ земельных участков сведениям, содержащимся в ЕГРН [5].

Правовое регулирование исправления ошибок в сведениях ЕГРН в настоящее время осуществляется на базе Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в частности ст. 61, которая детализирует процедуры исправления технических и реестровых ошибок, сроки и условия уведомления заинтересованных лиц [4].

Исправление реестровых ошибок может быть осуществлено в административном и судебном порядках.

В административном (внесудебном) порядке исправление ошибок в сведениях ЕГРН осуществляется органом регистрации прав (Росреестром) на основании:

- заявления правообладателя или кадастрового инженера;
- нового межевого плана, устраняющего противоречия;
- решения о проведении комплексных кадастровых работ (ККР).

Однако в Республике Тыва внесудебный порядок часто затруднен из-за возражений смежных землепользователей и отсутствия у них документов, в таком случае исправление ошибок осуществляется в судебном порядке.

Судебный порядок исправления ошибок в сведениях ЕГРН применяется в том случае, если Росреестр отказывает в исправлении ошибки или есть спор между правообладателями. Иск подается к органу регистрации прав и, при необходимости, к смежным землепользователям.

Исходя из рассмотренных материалов Верховного Суда Республики Тыва по земельным спорам за 2020-2023 гг. были выявлены следующие особенности судебной практики в Республике Тыва:

- суды часто назначают судебную землеустроительную экспертизу для установления реальных границ;
- при рассмотрении споров учитываются свидетельские показания старейшин и местных жителей, которые могут подтвердить фактическое использование земли на протяжении длительного времени;
- сложности возникают при разрешении споров, затрагивающих земли общего пользования в сельских поселениях.

В случае наличия массовых ошибок в границах земельных участков, расположенных на территориях населенных пунктов и садоводческих товариществ ключевым инструментом исправления реестровых ошибок является проведение комплексных кадастровых работ является. Комплексные кадастровые работы, проводимые за счет государственного бюджета, являются наиболее эффективным механизмом для массового исправления реестровых ошибок в Республике Тува, поскольку они позволяют решить сразу несколько важных задач, таких как упорядочивание границ смежных участков в рамках одной территории, минимизация затраты для правообладателей и предотвращение множества потенциальных земельных конфликтов.

Однако несмотря на преимущества комплексных кадастровых работ их проведение сдерживается ограниченным финансированием и большими площадями, требующими упорядочения.

Обсуждение

Проведенный анализ показал, что проблема реестровых ошибок в сведениях ЕГРН в Республике Тыва имеет комплексный характер и формируется под влиянием сразу нескольких факторов: историко-правовых особенностей земельных отношений, сложных природно-географических условий, кадрового дефицита и недостаточной согласованности действий государственных и муниципальных органов.

Наиболее массовыми являются ошибки в определении границ земельных участков. Действующее правовое регулирование обеспечивает как административный, так и судебный механизм исправления ошибок, однако на практике административный порядок в Туве часто затруднен, что связано с отсутствием у граждан необходимых документов, несогласием смежных землепользователей и объективной сложностью установления границ на труднодоступных территориях.

Заключение

Таким образом, для повышения достоверности сведений ЕГРН в Республике Тыва требуется комплексный подход, сочетающий в себе:

- приоритетное проведение комплексных кадастровых работ в наиболее конфликтных и проблемных районах;
- усиление контроля за качеством кадастровых работ, проводимых кадастровыми инженерами;
- развитие системы межведомственного электронного взаимодействия для исключения ошибок при передаче данных;
- правовое просвещение населения о способах защиты своих имущественных прав.

Решение этих задач позволит снизить количество реестровых ошибок, повысить устойчивость земельного оборота и обеспечить защиту прав граждан и хозяйствующих субъектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Росреестр по Республике Тыва [Электронный ресурс]. – https://t.me/rosreestr_17.
2. Ключниченко В. Н., Дубровский А. В., Евсюкова И. Н. Реестровые ошибки и их влияние на эффективность кадастровой системы // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. – №. 1. – С. 116-124.
3. Махотлова, М. Ш., Балкизов, А. Б., Тхашокова, С. В., Беппаева, Д. И., Беканова, Р. Р., Нырова, Р. Н. Реестровые ошибки и практика их исправления в ЕГРН // Московский экономический журнал. – 2022. – №. 9. – С. 87-97.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025). – Доступ из справ. – правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст: электронный.
5. Правовые проблемы устранения реестровых ошибок при рассмотрении споров о границах

земельных участков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kadastr.ru/magazine/news/pravovye-problemy-ustraneniya-reestrovyykh-oshibok-pri-rassmotrenii-sporov-o-granitsakh-zemelnykh-uch/>

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) – Доступ из справ. – правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст: электронный.

© О. С. Тюлюш, У. А. Сарыглар, Е. М. Короткова, 2026