

РЕЕСТРОВАЯ ОШИБКА: ПОРЯДОК ЕЕ ИСПРАВЛЕНИЯ

© 2024 О. Н. Осоргина¹, Н. Н. Осоргина²

^{1,2} Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка», г. Самара, Россия

В статье освещаются процедуры идентификации и коррекции диспансий в данных о границах земельных паев, зафиксированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Присутствие ошибочных сведений в ЕГРН обусловлено множеством факторов, включая административные, технические и юридические аспекты регистрационных процессов. С учетом данных обстоятельств задача верификации и амелиорации регистрационных неточностей приобретает актуальность в рамках современных научных и практических дискурсов в домене кадастровой деятельности и геодезии, подвергающихся интенсивной инновационной трансформации и модернизации.

Ключевые слова: Росреестр, кадастр, ЕГРН, земельный участок, ошибка.

В рамках программы «Национальная система пространственных данных» осуществляется поиск и устранение ошибок в данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), так как фундаментальной основой информационного ресурса является достоверность и полнота информации, содержащейся в нем. Любое расхождение требует внимания и подвергается исправлению по мере его выявления [5]. Деятельность, направленная на исключение ошибок из реестров ЕГРН, способствует улучшению информации об объектах недвижимости и их границ в реестре, что является важным приоритетом работы государственных служб в сфере кадастра.

В рамках кадастровой деятельности, предполагающей точное определение границ земельных участков и их законную регистрацию в ЕГРН, часто возникают кадастровые ошибки, которые могут быть классифицированы как технические и реестровые [1].

Технические ошибки обычно возникают в результате недочетов в замерах или дефектов в используемых геодезических инструментах, что приводит к неточностям в определении местоположения границ земельных участков. Такие ошибки могут значительно исказить кадастровые карты и повлечь за собой юридические споры между собственниками смежных территорий.

Реестровые ошибки возникают в ходе ввода данных о недвижимости в ЕГРН, где допущенные описки или неправильная интерпретация первичной информации могут привести к регистрации собственности на

основании ошибочных данных. Такие огрехи создают препятствия для правильного налогообложения, а также для проведения сделок с недвижимостью.

Исследование и устранение кадастровых ошибок требуют интегрированного подхода, включающего анализ текущих методов сбора, обработки и хранения геодезических и регистрационных данных. Необходима разработка более совершенных методик верификации данных, что предполагает использование современных технологий обработки информации, таких как ИИ и машинное обучение для выявления несоответствий и автоматического исправления ошибок в базах данных. С учетом роста количества реестровых операций и повышения требований к точности кадастровых данных актуализируется задача обучения кадров, способных работать с новыми технологиями, и усиления контрольных функций в этой области. Отраслевые эксперты и научные сотрудники должны сосредоточить усилия на разработке комплексных стратегий обеспечения точности данных в ЕГРН, что позволит минимизировать финансовые и юридические риски, связанные с владением и использованием земельных ресурсов.

Даже с учетом того, что уже длительное время производится государственный учет недвижимости современными и точными приборами и методами, до сих пор существует значительное количество земельных участков, которые считаются ранее учтенными, но их границы установлены с точностью, не удовлетворяющей требова-

ниям законодательства [4].

Исходя из официальных данных Росреестра за 2021 год, более 20 млн земельных участков, или около 40% от общего их числа в Российской Федерации, не имеют точного описания границ. Кроме того, имеется информация о более чем 2,5 млн ошибок в данных Единого государственного реестра недвижимости о наделах и их границах [2].

В Самарской губернии одной из главных причин, приводящих к возникновению земельных конфликтов, является отсутствие информации о границах земельных участков в ЕГРН, которые были бы установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Примером может послужить случай, произошедший с земельным участком, расположенным по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Винтай, ул. Школьная: при его образовании из земель, находящихся в муниципальной собственности, была выявлена реестровая ошибка в виде наложения границ соседних земельных участков с кадастровыми номерами

63:01:0350004:749 и 63:01:0350004:520.

Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0350004:749 был образован путем объединения двух участков земли, один из которых был ранее приобретен в собственность гражданином без проведения аукциона либо торга, из земель принадлежащих муниципалитету. Основанием для возможности приобретения послужила схема расположения земельного участка и правоустанавливающие документы на него. На сформированном по средствам образования наделе находится жилой дом, который до недавнего времени был не зарегистрирован в Росреестре, и его границы не были учтены в ЕГРН.

Собственник жилого дома обратился в землеустроительную компанию с целью исправления реестровой ошибки и уточнил, что жилой дом был построен в 1958 году. Его площадь составляет 50,2 м². Дом перешел в собственность заказчика по договору купли-продажи от 28.08.1973 г. Дому присвоен кадастровый номер 63:01:0354003:618 (рис. 1).



Рисунок 1 – Схема расположения жилого дома с кадастровым номером 63:01:0354003:618 на земельном участке

В соответствии с пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ и другими нормативно-правовыми актами земельного законодательства действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, за исключением ряда случаев, не относящихся к рассматриваемой ситуации. А также на основании ч. 8 ст. 9 Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» земельный участок, находящийся в черте населенного пункта и в муниципальной собственности, где расположен жилой дом, по закону может быть предоставлен бесплатно в собственность гражданину, который фактически им пользуется и не имеет зарегистрированного права на владение этим участком.

По данному гражданскому делу аргументированным доводом для проведения кадастровых работ послужило решение Красноглинского районного суда г. Самары. За заказчиком кадастровых работ было признано право собственности на земельный участок площадью 1639 м² с кадастровым номером 63:01:0350004:749. Апелляционным решением Самарского областного суда было внесено изменение в решение Красноглинского районного суда в части не исключения границ смежного земельного участка с кадастровым номером 63:01:0350004:520, а установления смежной границы согласно отраженным координатам в документации, предоставленной Апелляционным судом от 14.06.2022 г. В результате произведены геодезические и кадастровые работы, составлен межевой план. Данные работы включали несколько этапов:

- подготовительный, или предварительный, этап (анализ информации о земельном участке);
- выполнение работ в полевых условиях (определение местоположения участка на местности);
- проведение камеральных работ, включая подготовку соответствующих документов и оформление результатов кадастровых работ [3].

Определительные процедуры границ земельных активов начинаются с демаркации ключевых пунктов по периметру, последующей актуализации их описания в документации и разделения территории на

дистинктивные фрагменты. Важно при этом опираться на содержание законных документов, устанавливающих права владения либо параметры границ на момент формирования участка. В отсутствие точных данных о демаркациях в существующих документах прибегают к рассмотрению устоявшихся границ, воспроизводимых на местности на протяжении не менее 15 лет. При выявлении расхождений площадь участка подлежит корректировке в соответствии с нормами применимого законодательства.

На основании договора подряда между заказчиком и исполнителем был проведен комплекс кадастровых услуг.

Для осуществления геодезических изысканий использовались устройства, такие как электронный тахеометр Sokkia Set 630 RK и геодезическое оборудование со спутниковой навигацией PrinCe i30. В результате съемки получили топографический план в крупном масштабе 1:500.

В ходе кадастровой оценки территории с кадастровым номером 63:01:0350004:520 было выявлено наличие конфликта границ между данным участком и прилегающими землями. Документация, зарегистрированная в Росреестре, указывает на площадь 1025 квадратных метров с возможной допустимой погрешностью измерений в пределах 11 квадратных метров, датированной 31 августа 2021 года. Физическое демаркирование территории осуществлено с помощью различных типов ограждений: металлических и деревянных конструкций, а также стен капитальных строений. Последующая геометрическая верификация площади участка показала его фактический размер в 987 квадратных метров.

Смежный участок, на котором размещен жилой объект, огорожен сходными конструкциями. Измерения, проведенные кадастровыми инженерами, фиксируют площадь данной территории в 1639 квадратных метров.

Аналитическая работа подтвердила, что регистрационные данные по площади участка № 520, внесенные в государственный реестр, недооценивают его размеры на 38 квадратных метров. Кроме того, проведенное сравнение выявило несоответствие

между декларированными и реально существующими границами, что отображено на картографических материалах.

Исходные границы участка № 520 были введены в реестр в 2011 году по системе координат МСК города Самара, в то время как современные записи в ЕГРН используют систему координат МСК-63. Сравнение по-

казало, что большая часть зарегистрированных данных соответствует исходным измерениям, но выявлены реестровые несоответствия, вызванные ошибками в математических преобразованиях координат между указанными системами, что часто служит причиной ошибок в кадастровых данных.

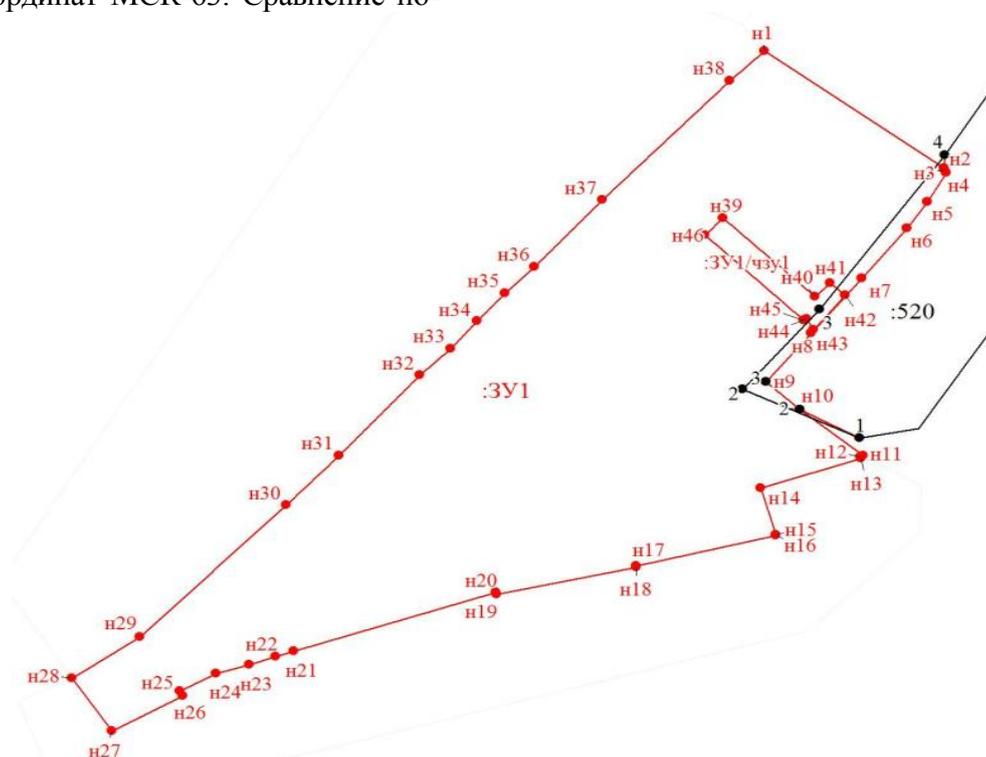


Рисунок 2 – Чертеж земельных участков и их частей

Обозначения:

	Характерная точка границы ЗУ, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
	Характерная точка границы ЗУ, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
	Надписи номеров существующих характерных точек в ЕГРН
	Надписи номеров характерных точек, положение которых уточнено на основе результатов кадастровых работ
	Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
	Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
	Надписи кадастрового номера земельного участка
	Надписи вновь образованного земельного участка
	Надписи кадастрового номера вновь образованной части земельного участка

Процедуры определения пространственных границ земельных участков осуществлялись при обязательном участии владельцев смежных территорий, что фиксировалось актом согласования, обеспечивающим юридическую силу достигнутых договоренностей. Завершающим этапом кадастровых работ стало формирование межевого плана в

формате XML, содержащего обновленные данные о параметрах границ, площадях и сопутствующих характеристиках участка. Структура плана включала схему, демонстрирующую размещение участков (рис. 3). На данный момент уточненные сведения о границах интегрированы в ЕГРН.

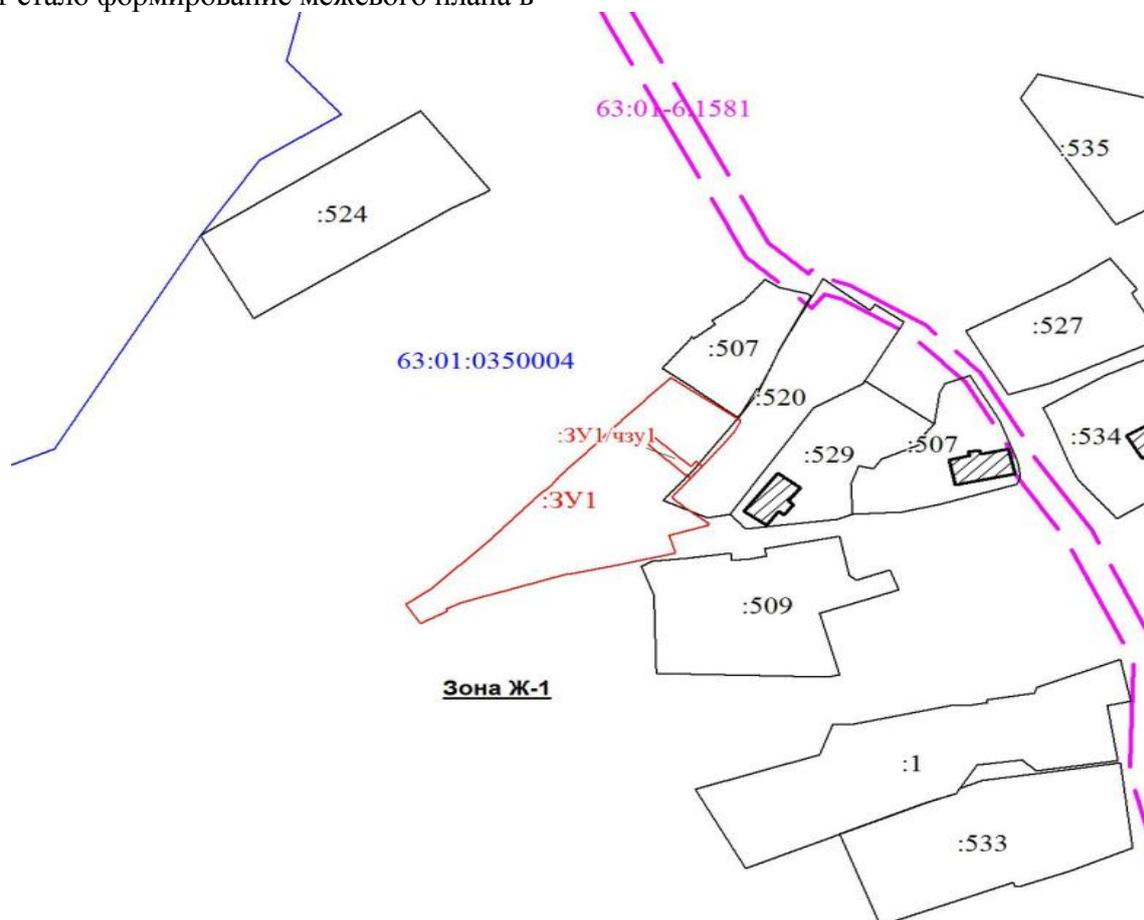


Рисунок 3 – Схема расположения земельных участков:

Обозначения:

	Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	Надписи вновь образованного земельного участка
	Надписи вновь образованной части земельного участка
	Объект капитального строительства
	Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	Надписи кадастрового номера земельного участка
	Граница охранной зоны
	Граница кадастрового квартала
	Обозначение кадастрового квартала

Корректировка обнаруженных реестровых ошибок предусматривала удаление ранее зарегистрированных данных о координатах ключевых точек участка с кадастровым номером 63:01:0350004:520.

Таким образом, в результате была разра-

ботана новая версия межевого плана, в которой зафиксированы точные пространственные параметры и положения смежных участков, что позволило привести учетные данные в соответствие с актуальными кадастровыми требованиями и стандартами.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Вячеславова Ю. И. Выявление и устранение реестровых ошибок на примере Солнечногорского района Московской области // Молодой ученый. 2021. № 27 (369). С. 38-43.
2. Гинис Л. А., Капустянская Л. Р. О проблемах неполноты сведений и наличия реестровых ошибок в ЕГРН и путях их решения // Международный научно-исследовательский журнал. 2023. № 1 (127). С. 1-11.
3. Иралиева Ю. С., Лизунова А. С. Техника подготовки межевого плана при выполнении кадастровых работ на исправление реестровой ошибки // Инновационное развитие землеустройства: сб. науч. трудов. Кинель: ИБЦ Самарского ГАУ, 2024. С. 29-36.
4. Литвиненко М. В. Практические аспекты исправления реестровых ошибок при наложении границ нескольких смежных земельных участков // Известия вузов. Геодезия и аэрофото-съемка. 2018. Т. 62. № 5. С. 530–535.
5. Махотлова М. Ш. Реестровые ошибки и практика их исправления в ЕГРН / М. Ш. Махотлова, А. Б. Белкизов, С. В. Тхашокова и др. // Московский экономический журнал. 2022. № 9. С. 87-97.

REGISTRY ERROR: THE ORDER OF ITS CORRECTION

© 2024 Olga N. Osorgina, Natalia N. Osorgina

^{1,2} Samara University of Public Administration
“International Market Institute”, Samara, Russia

The article discusses the essence, the procedure for identifying and correcting registry errors within the boundaries of land plots. The Unified State Register of Immovable Property may contain inaccurate information about real estate objects and this is due to a number of factors. In this regard, the identification and correction of such cases is a particularly relevant scientific and practical task in the modern innovative and modernized world of inventory and geodesy.

Keywords: Russian State Register, inventory, USRIP, land plot, error.