

**ТЕХНОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
ПРИ ИСПРАВЛЕНИИ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

О. А. ЗАРУБИН, А. Р. АГЕЕВА, А. Е. АГЕЕВ

*Национальный исследовательский Мордовский государственный
университет им. Н. П. Огарёва,
430005, Российская Федерация, г. Саранск, ул. Большевикская, 68;
электронная почта: oleg-zarubin@list.ru, dedkova.ar@yandex.ru*

Статья посвящена технологии производства кадастровых работ при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков. Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что Единый государственный реестр недвижимости может содержать недостоверные сведения, что является значительной проблемой при обеспечении законности вещных прав собственников объектов недвижимости, осуществлении кадастровых процедур. Данный факт поднимает вопрос оптимизации проведения кадастровых работ по исправлению реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Цель исследования – апробация процедуры исправления реестровой ошибки и разработка рекомендаций по оптимизации осуществления кадастровых работ. При апробации технологии и выработке практических рекомендаций использованы программные средства ТехноКад-Экспресс и MapInfo Professional, данные Единого государственного реестра недвижимости, Публичной кадастровой карты Росреестра. В результате сформированы предложения по оптимизации технологии производства кадастровых работ. Полученные результаты могут быть использованы при организации работ по исправлению реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

Ключевые слова: кадастровые работы, реестровая ошибка, Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет, земельный участок.

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) как информационный ресурс выполняет ключевую роль в систематизации текстовой и графической информации об объектах недвижимости, зарегистрированных правах и ограничениях. Ресурс является важнейшим механизмом формирования налогооблагаемой базы, гарантом прав юридических и физических лиц на объекты недвижимого имущества. В этой связи, любая недостоверная информация, содержащаяся в ЕГРН, влечет значительные последствия как для правообладателей имущества, так и для других лиц. Качественная информация, воспроизведенная в ЕГРН, является

основой эффективной градостроительной политики, формирования инвестиционного потенциала муниципальных образований.

Анализ нормативной базы [1] и ряда научных публикаций [2, 3, 4 и др.], посвященных особенностям организации и наполнения информационной базы ЕГРН, показывает, что его сведения целесообразно характеризовать несколькими параметрами. Обобщая источники, выделим следующие из них:

- единство применяемых технологий для ведения ЕГРН;
- достоверность – свойство сведений наиболее реально описывать объект недвижимости, вещные права и др.;
- полнота – необходимый и достаточный перечень показателей, в полной мере описывающих объект недвижимости в целях осуществления с ним операций;
- актуальность – своевременность данных, описывающих объект, в том числе происходящих с объектом изменений;
- доступность – многообразие способов получения открытых данных об объектах недвижимости неограниченным кругом лиц;
- релевантность – объем сведений, являющийся достаточным для лица, запрашивающего информацию из ЕГРН;
- защищенность – обеспечение защиты сведений ЕГРН от несанкционированного доступа в целях просмотра, изменения или удаления.

Однако не всегда информация в ЕГРН соответствует идеальным значениям указанных параметров. Наиболее часто выявляются нарушения параметра достоверности, что обуславливает возникновение ошибок в сведениях ЕГРН. Причинами могут служить: ошибки органа регистрации прав при осуществлении процедур государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и государственной регистрации прав (далее – ГРП); ненормативная точность результатов измерений местоположения объектов недвижимости; отсутствие проверок и недостаточная точность приборной базы при выполнении кадастровых работ; ошибочные действия кадастрового инженера и др.

Классификация ошибок, содержащихся в ЕГРН, приводится в Федеральном законе от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.05.2020 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [1]. В федеральном законодательстве выделяется две группы:

- техническая ошибка – ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении ГКУ и (или) ГРП;
- реестровая ошибка – ошибка, содержащаяся в документах, предоставленных в орган регистрации прав, в том числе документах, являющихся результатами кадастровых работ.

Анализ нормативно-правовой базы и результатов научных исследований [4, 5, 6 и др.] позволяет провести сравнительный анализ двух групп ошибок (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнительная характеристика реестровой и технической ошибок

Компонент сопоставления	Реестровая ошибка	Техническая ошибка
Природа (происхождение)	Ошибка, воспроизведенная в ЕГРН, которая содержалась в документах, предоставленных для регистрации объекта недвижимости	Опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка
Основание исправления	Заявление заинтересованного лица; решение органа регистрации прав; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие	Заявление заинтересованного лица; решение органа регистрации прав; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие
Лицо, по вине которого произошла ошибка	Кадастровый инженер, органы власти	Сотрудник органа регистрации прав
Срок исправления	5 рабочих дней с момента получения документов, содержащих сведения для исправления ошибки	3 рабочих дня с момента, когда была обнаружена ошибка

Отметим, что в нормативной правовой базе [1] приводится весьма обобщенный характер классификационных групп ошибок. В научных публикациях предложены другие варианты, детализирующие законодательные нормы (таблица 2).

Таблица 2 – Подходы к классификации ошибок, содержащихся в ЕГРН

Основание классификации	Классификационные группы	Автор
По причине возникновения	ошибки конвертации	М. П. Дорош [3]
	ошибки оператора	
	алгоритмические ошибки	
	ошибки при расширении функциональности систем	
	нормативно-правовые ошибки	
	ошибки несоответствия сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре прав и Государственном кадастре недвижимости	
По способу устранению	организационные	
	программные	
	правовые	
По времени совершения	вновь совершенные	
	ранее совершенные	
По источнику ошибки	ошибки из-за подложных документов	П. С. Батин [6]
	ошибки по вине кадастрового инженера	
	ошибки в документах, которые издают органы государственной власти, местного самоуправления и др.	
По типу данных, в которых содержится ошибка	ошибки графических баз данных	
	ошибки семантических баз данных	
По характеру	ошибки технического характера	Е. А. Мотлохова [7]
	ошибки правового характера	
По последствиям исправления	причинение вреда или нарушение прав лиц, полагающихся на сведения Государственного кадастра недвижимости (в настоящее время – ЕГРН)	А. Г. Овчинникова [8]
	отсутствие вреда или нарушения прав лиц, полагающихся на сведения Государственного кадастра недвижимости (в настоящее время – ЕГРН)	

Как показывает практика деятельности кадастровых инженеров к наиболее распространенным видам ошибок относятся пересечение границ объектов недвижимости, разрыв или нестыковка границ (чересполосица), разворот объекта недвижимости (неправильная пространственная ориентация), топологические ошибки отображения контура (незамкнутость, самопересечение, «недолет» или «перелет», повторяющиеся точки и др.), ошибочная привязка объекта капитального строительства и земельного участка и др.

Организационно-правовая структура исправления реестровых ошибок исходит из ряда факторов, ключевым из которых является механизм исправления: заинтересованным лицом, в порядке межведомственного информационного взаимодействия или по решению суда. В работе рассматривается первый вариант.

Основной задачей при исправлении реестровой ошибки заинтересованным лицом является формирование результата кадастровых работ, в котором кадастровый инженер приводит факт выявления ошибки, обосновывает необходимость ее исправления и приводит сведения, достаточные для исправления такой ошибки в ЕГРН. Процедура подготовки соответствующего межевого плана осуществляется в соответствии с приказом Министерства экономического развития от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 14.12.2018 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [9]. Обобщая требования, отметим:

- исправление данной ошибки никаким образом не должно оказать влияние на вещные права владельцев;
- при появлении спорной ситуации во время устранения реестровой ошибки, когда владельцы не могут найти компромисс в решении вопроса, данное исправление осуществляется исключительно в судебном порядке.

Многообразие реестровых ошибок делают анализ результатов кадастровых работ и обобщение требований к технологиям их реализации весьма сложной прикладной задачей в области кадастра недвижимости. Такая работа проведена нами в отношении процедуры исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка. Практическая реализация механизма исправления реестровой ошибки реализована в отношении земельного участка, расположенного в с. Атюрьево Атюрьевского района Республики Мордовия (кадастровый номер объекта недвижимости – 13:02:0101005:30).

Всю технологическую цепочку выполнения кадастровых работ целесообразно декомпозировать на три этапа: 1) этап предварительной

подготовки и формирования исходного пакета документов; 2) этап проведения съемочно-полевых работ; 3) этап камеральной обработки и подготовки результата кадастровых работ. По результатам анализа нормативной правовой базы и обобщения правоприменительной практики можно сделать вывод о принципиальных требованиях к содержанию приведенных этапов.

В ходе решения задач первого этапа было выявлено, что оптимальный алгоритм представлен следующими операциями:

- заключается договор на выполнение кадастровых работ;
- определяются предварительное положение границ объекта кадастровых работ и ошибка, воспроизведенная в ЕГРН;
- фиксируется наличие границ смежных земельных участков по сведениям Публичной кадастровой карты Росреестра (<http://pkk.rosreestr.ru>);
- обозначается предварительный способ согласования границ и сроки проведения съемочно-полевых работ;
- проводится анализ требований градостроительных регламентов;
- запрашиваются необходимые сведения из ЕГРН (материалы, на основе которых были внесены данные в ЕГРН, кадастровый план территории, выписки из ЕГРН);
- на основании данных об ОМС и фотоплана местности, устанавливаются местоположение границ и съемочных пунктов.

В ходе этап проведения съемочно-полевых работ устанавливаются факты сохранности/обнаружения пунктов ОМС. Проводится съемка поворотных точек границы земельного участка в соответствии с существующим (фактическим) землепользованием.

Результирующим звеном в технологической цепочке является этап камеральной обработки и подготовки результата кадастровых работ, который во многом зависит от используемого программного обеспечения. Апробация алгоритма подготовки межевого плана происходила с использованием программных комплексов ТехноКад-Экспресс и MapInfo Professional, обладающих рядом достоинств [10], определяющих качество и скорость

выполнения кадастровых работ. Особенностью основного программного обеспечения – ТехноКад-Экспресс – является «переработка» исходной формы межевого/технического плана, акта обследования, закрепленных в соответствующих приказах Министерства экономического развития Российской Федерации, с целью минимизации ошибок и сокращения времени выполнения работ.

В качестве ключевого раздела текстовой части в межевом плане позиционируется «Заключение кадастрового инженера», основная функция которого заключается в обосновании процедуры исправления реестровой ошибки. В ходе анализа нормативной правовой базы и практической реализации технологии кадастровых работ было выявлено, что в межевой план по исправлению реестровой ошибки в местоположении границы земельного участка в ЕГРН в состав данного раздела целесообразно включать следующие сведения:

- причину подготовки межевого плана;
- реквизиты документа, на основании которого были внесены сведения о поворотных точках земельного участка в ЕГРН;
- способ закрепления границ на местности;
- информацию о смежных земельных участках;
- размер горизонтальных проложений (расстояний) между точкой, существующей в ЕГРН, и новой точкой, в местоположении которой исправлена ошибка;
- информацию об объектах капитального строительства и ограничениях/обременениях в отношении земельного участка (объекта кадастровых работ);
- наименование и обозначение территориальной зоны, требования градостроительного регламента (данные о предельных размерах земельных участков);
- обоснованность исправления ошибки;

- информацию о кадастровом инженеру – исполнителе работ.

Разделы графической части результата кадастровых работ в совокупности выступают определенной моделью, позволяющей визуализировать в пространстве механизм исправления ошибки. При использовании для формирования электронной XML-версии межевого плана программы Технокад-Экспресс возможна подготовка графической части в геоинформационных системах, в работе использован продукт MapInfo Professional. Отметим, что многие программы, в том числе и Технокад-Экспресс, для подготовки результатов кадастровых работ имеют встроенные опции построения разделов графической части (модуль ТехноКад-Гео).

Сформулируем ряд рекомендаций по подготовке разделов на основе требований законодательства [9] и правоприменительной практики.

В разделе «Схема расположения земельных участков» визуализации подлежат существующая граница объекта кадастровых работ (по данным ЕГРН), а также границы смежных участков, границы кадастрового квартала, территориальных зон, охранных зон, муниципальных образований, границ населенных пунктов и др.

В «Схеме геодезических построений», отображаются границы участка, пункты ОМС, точки съемочного обоснования, направления геодезических построений. При использовании метода спутниковых геодезических измерений (определений) указывается расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки земельного участка – объекта кадастровых работ.

Раздел «Чертеж земельных участков и их частей» обеспечивает отображение границы объекта кадастровых работ в масштабе, поворотные точки границы земельного участка с префиксами «н» (при отсутствии сведений в ЕГРН).

В результате подготовки межевого плана в отношении земельного участка с кадастровым номером 13:02:0101005:30 была исправлена реестровая ошибка, связанная с пересечением границы смежного участка (рисунок 1). Такое пересечение, вызванное смещением контура участка, могло возникнуть в

результате неверного определения углов поворота границ земельного участка при его образовании. С целью недопущения факта чересполосицы в результате проведения кадастровых работ добавлены несколько новых точек, фактически существующих на местности и содержащихся в ЕГРН (как поворотные точки смежных земельных участков).



Рисунок 1 – Результат исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 13:02:0101005:30

Таким образом, апробация технологии производства кадастровых работ по исправлению реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков показала, что такой тип работ является одним из наиболее сложных в деятельности кадастрового инженера. В то же время такая процедура является необходимой для исключения имущественных споров и оптимизации системы землепользования. Разработанные рекомендации позволяют минимизировать возникновение ошибок при производстве кадастровых работ, обеспечивая положительный результат прохождения процедуры ГКУ.

ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 2 авг. 2019 г.) : принят Государственной Думой

3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г. // Российская газета. – 2015. – 17 июля (№ 156).

2. Антропов Д. В. Особенности выявления и устранения кадастровых ошибок в сведениях кадастра недвижимости / Д. В. Антропов, Д. И. Скачкова // Экономика и управление народным хозяйством: вопросы имущественной политики. – 2016. – № 1. – С. 15–20.

3. Дорош М. П. Разработка методики повышения достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости : автореф. дис. ... канд. техн. наук / М. П. Дорош. – Новосибирск, 2018. – 24 с.

4. Овчинникова А. Г. Методика устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках : автореф. дис. ... канд. техн. наук / А. Г. Овчинникова. – Москва, 2013. – 24 с.

5. Аврунев Е. И. Технологические решения по устранению недостоверной кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости / Е. А. Аврунев, М. П. Дорош // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 3–9.

6. Батин П. С. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления / П. С. Батин, А. В. Дубровский, Г. А. Рунковская // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ. – 2017. – № 2. – С. 82–86.

7. Мотлохова Е. А. Понятия и виды реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости / Е. А. Мотлохова // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 1. – С. 120–124.

8. Овчинникова А. Г. Классификация кадастровых ошибок [Электронный ресурс] / А. Г. Овчинникова // Земельный вестник. – 2013. – № 9. – Режим доступа: <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnala/9-2013/07/>.

9. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 дек. 2015 г. № 921 (ред. от 14 дек 2018 г.). – М., 2018. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

10. Уточнение местоположения границ и площади земельных участков в практике кадастровых работ [Электронный ресурс] / О. А. Зарубин, Э. В. Яковлев, А. А. Подгорнов, Н. А. Тихонов, И. А. Тихонова // Современные проблемы территориального развития: электрон. журн. – 2018. – № 4. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Pentium III, процессор с тактовой частотой 800 МГц; 128 Мб; 10 Мб; Windows XP/Vista/7/8/10; Acrobat 6. x.

REFERENCES

1. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-FZ (ред. от 02.08.2019г.) : принят Государственной Думой 3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г. // Российская газета. – 2015. – 17 июля (№ 156).

2. Antropov D. V. Osobennosti vyyavleniya i ustraneniya kadastrykh oshibok v svedeniyah kadastra nedvizhimosti / D. V. Antropov, D. I. Skachkova // Экономика и управление народным хозяйством: вопросы имущественной политики. – 2016. – №1. – С. 15–20.

3. Dorosh M. P. Razrabotka metodiki povysheniya dostovernosti kadastrvoy informacii v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti : avto-ref. dis. ... kand. tekhn. nauk / M. P. Dorosh. – Novosibirsk, 2018. – 24 s.

4. Ovchinnikova A. G. Metodika ustraneniya oshibok v svedeniyah gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti o zemel'nyh uchastkah : avto-ref. dis. ... kand. tekhn. nauk / A. G. Ovchinnikova. – Moskva, 2013. – 24 s.

5. Avrunev E. I. Tekhnologicheskie resheniya po ustranenyu nedostvernoj kadastrvoy informacii v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti / E. A. Avrunev, M. P. Dorosh // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 3–9.

6. Batin P. S. Klassifikaciya vidov reestrovyh oshibok i prichin ih nizkogo vyyavleniya / P. S. Batin, A. V. Dubrovskij, G. A. Runkovskaya // INTEREKSPON GEO-SIBIR'. – 2017. – №2. – S. 82–86.

7. Motlohova E. A. Ponyatiya i vidy reestrovyh oshibok v edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti / E. A. Motlohova // PRAVO I GOSUDARSTVO: TEORIYa I PRAKTIKA. – 2018. – №1. – S. 120–124.

8. Ovchinnikova A. G. Klassifikaciya kadaastrovyh oshibok [Elektronnyj resurs] / A. G. Ovchinnikova // Zemel'nyj vestnik. – 2013. – № 9. – Rezhim dostupa: <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnala/9-2013/07/>.

9. Ob utverzhdenii formy i sostava svedenij mezhevogo plana, trebovanij k ego podgotovke [Elektronnyj resurs] : prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya Rossijskoj Federacii ot 08.12.2015 g. № 921 (red. ot 14.12.2018g.). – M., 2016. – Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Garant».

10. Utochnenie mestopolozheniya granic i ploshchadi zemel'nyh uchastkov v praktike kadaastrovyh rabot [Elektronnyj resurs] / O. A. Zarubin, E. V. Yakovlev, A. A. Podgornov, N. A. Tihonov, I. A. Tihonova // Sovremennye problemy territorial'nogo razvitiya: elektron. zhurn. – 2018. – № 4. – 1 elektron. opt. disk (CD-ROM). – Sistem. trebovaniya: Pentium III, processor s taktovoj chastotoj 800 MGc; 128 Mb; 10 Mb; Windows XP/Vista/7/8/10; Acrobat 6. h.

*PRODUCTION TECHNOLOGY OF CADASTRAL WORKS
WHEN CORRECTING REGISTRY ERRORS IN THE LOCATION OF LAND
BOUNDARIES*

O.A. ZARUBIN, A.R. AGEEVA, A.E. AGEEV

*National Research Mordovian State University
Ogarev University,
68, Bolshevistskaya st., Saransk, Russian Federation, 430005;
e-mail: oleg-zarubin@list.ru, dedkova.ar@yandex.ru*

The article is devoted to the technology of cadastral works when correcting registry errors in the location of land boundaries. The relevance of this topic is that the Unified state register of real estate may contain inaccurate information, which is a significant problem in ensuring the legality of real property rights of owners of real estate objects, implementation of cadastral procedures. This fact raises the question of optimizing cadastral work to correct registry errors in the data of the

Unified state register of real estate. The purpose of the study is to test the procedure for correcting a registry error and develop recommendations for optimizing the implementation of cadastral works. When testing the technology and developing practical recommendations, the software tools Technocad-Express and MapInfo Professional, data from the Unified state register of real estate, and the public cadastral map of Rosreestr were used. As a result, proposals are formed to optimize the production technology of cadastral works. The results obtained can be used in organizing work to correct registry errors in the location of land boundaries.

Keywords: cadastral work, registry error, Unified state register of real estate, state cadastral registration, land plot.