

Реестровые ошибки и порядок их исправления

В. Н. Ключниченко^{1}, В. И. Норкин¹, С. С. Шарпова¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: kimirs@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматриваются основные причины возникновения реестровых ошибок. Приводятся основные источники возникновения реестровых ошибок и порядок их исправления. Также представлены меры предотвращения реестровых ошибок.

Ключевые слова: исправление реестровых ошибок, источники возникновения реестровых ошибок, кадастровые инженеры, орган регистрации прав, реестровые ошибки, межевой план, технический план

Registry errors and the order of their correction

V. N. Klyushnichenko^{1}, V. I. Norkin¹, S. S. Sharпова¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: kimirs@yandex.ru

Abstract. The article discusses the main causes of registry errors. The main sources of occurrence of registry errors and the procedure for their correction are given. Measures to prevent registry errors are also presented.

Keywords: correction of registry errors, sources of registry errors, cadastral engineers, registration authority, registry errors, boundary plan, technical plan

Введение

Кадастр в настоящее время вторгается во все сферы жизнедеятельности физических и юридических лиц. Сведения кадастра позволяют владельцам недвижимого имущества выгодно приобрести или продать объект. Она также обеспечивают формирование налогооблагаемой базы, без чего не может существовать любое государство. Однако в кадастр, при его формировании, внесены ошибки, обусловленные различного рода факторов, которые описаны в работах.

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 1 января 2017 года все сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), являются достоверными.

Сведения в ЕГРН внесены по заявлениям собственников земельных участков (ЗУ) с уточненными границами, а также по заявлениям о внесении сведений о ранее учтенных земельных участках (РУЗУ), которые в большинстве случаев не содержат точного описания границ. Такие сведения снижают эффективность проведения кадастровых работ, и влияют на создание налогооблагаемой базы.

На данный период времени, учитывая сведения о РУЗУ, а также то, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, переданы из других информационных систем

с декларированной площадью, можно сделать вывод, что система ЕГРН не является полной и достоверной. Актуальной задачей является снижение влияния реестровых ошибок в РУЗУ.

Причины возникновения реестровых ошибок

Единый государственный реестр недвижимости как информационный ресурс выполняет ключевую роль в систематизации текстовой и графической информации об объектах недвижимости, зарегистрированных правах и ограничениях. Данный ресурс очень важен для налогооблагаемой базы, а также для обеспечения гарантии прав на недвижимое имущество физических и юридических лиц. Следовательно, любая недостоверная информация, которая содержится в ЕГРН, влечет за собой негативные последствия, как для собственников, так и для иных лиц. Согласно Федеральному закону №218-ФЗ ошибки, содержащиеся в ЕГРН подразделяются на технические и реестровые.

Техническая ошибка в записях – это описка, опечатка, арифметическая или грамматическая ошибка. Такая ошибка возникает вследствие внесения сведений в ЕГРН, а также приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН и представленных в орган регистрации прав (ОРП) документов, на основании которых вносились сведения.

Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в ОРП иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

К основным причинам возникновения реестровых ошибок можно отнести:

- низкую квалификацию кадастровых инженеров;
- неисправность измерительного оборудования, применяемая при выполнении кадастровых работ;
- человеческий фактор;
- неверный перевод описания местоположения земельного участка (ЗУ) в систему координат, используемую для ведения государственного кадастрового учета (ГКУ);
- ошибки в границах ранее ученных ЗУ.

К наиболее характерными реестровыми ошибками можно отнести наложение границ РУЗУ, чересполосицу, не замкнутость контуров, разворот границ и так далее.

Порядок устранения реестровых ошибок

Обнаружение наличия реестровой ошибки вызывает необходимость ее исправления. Можно выделить два способа исправления реестровой ошибки – досудебный и судебный.

Досудебное урегулирование проблемы представляет собой компромисс между собственниками смежных ЗУ, а также согласование границ. Урегулированием и согласованием занимается кадастровый инженер.

Судебный иск по гражданскому делу при исправлении реестровой ошибки рассматривается по месту нахождения объекта недвижимости, в сведениях которого содержится ошибка. Ответчиком по таким делам является собственник ЗУ, в сведениях которого предполагается наличие реестровой ошибки. В суд с таким заявлением может обратиться ОРП, так как иск об исправлении реестровой ошибкой является непосредственно иском об исправлении сведений, находящихся в публичном реестре.

Ответственным органом при исправлении реестровой ошибки, является непосредственно ОРП. Судебное решение, согласно статье 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, является обязательным к исполнению.

На основании заявленных требований необходимо привлекать к участию в делах об исправлении реестровой ошибки кадастрового инженера, выполнявшего кадастровые работы, на основании которых были внесены сведения в ЕГРН.

Исходя из практики по делам данной категории судом назначаются судебные землеустроительные экспертизы, но есть и такая практика, когда дела рассматриваются без проведения судебной экспертизы. Судебная землеустроительная экспертиза проводится, если истцом представлены юридически значимые для возбуждения дела обстоятельства. Следовательно, судебная землеустроительная экспертиза проводится с учетом особенностей конкретного дела.

Документом основания для исправления реестровой ошибки в судебном порядке являются заключения кадастрового инженера, межевой план, заключение судебной землеустроительной экспертизы. Вся доказательная база о наличии реестровой ошибки возлагается на истца.

Решение суда должно содержать в себе не только решение по исправлению реестровой ошибки в отношении сведений о местоположении границ ЗУ, но и координаты поворотных точек. Координаты, указанные в межевом плане, должны быть подготовлены в системе координат, применяемой для ведения ГКУ на территории данного субъекта Российской Федерации. Координаты в резолютивной части решения суда должны быть идентичны координатам, указанным в документах, на основании которых было вынесено решение суда.

После вынесения судебного решения истцу выдается решение суда, для его исполнения. На основании части 2 статьи 14 и части 4 статьи 58 Федерального закона №218-ФЗ, к основаниям для осуществления ГКУ или государственной регистрации прав добавили вступившие в законную силу судебные акты. Если необходимость осуществления ГКУ установлена решением суда, то предоставление в ОРП межевого или технического плана, а также акта обследования не требуется. Это условие действует, если в решении суда указаны все основные сведения объекта недвижимости. Если же в решении суда отсутствуют основные сведения, то межевой план подготавливается. Обязанность исполнять судебные акты возлагается на заявителя, так как при исправлении границ смежного ЗУ суд не может возложить обязательства по исправлению границ на правообладателя данного ЗУ. Согласно этому при подготовке межевого плана кадастровый инже-

нер вносит координаты всех ЗУ, границы которых исправляются по решению суда.

После устранения реестровой ошибки, в течение трех рабочих дней владельцу направляется уведомление о внесенных изменениях.

Если реестровая ошибка была выявлена ОРП в описании местоположения границ, то принимается решение об её устранении. Об этом сообщается всем заинтересованным лицам в течение следующего дня, после принятия решения.

После устранения реестровой ошибки в течение пяти рабочих дней ОРП обязан сообщить об этом правообладателю ЗУ.

Выводы

Для снижения количества реестровых ошибок, которые вносятся в ЕГРН, необходимо провести комплекс мер по разъяснению и обучению технологии проведения кадастровых работ:

– разработать методические рекомендации по формированию межевых (технических) планов, актов обследования, а также блок-схемы по выполнению кадастровых работ;

– исследовать в качестве примеров реальные реестровые ошибки, содержащиеся в ЕГРН и способы их устранения;

– провести работы по уточнению геодезического обоснования и достоверности сведений о координатах, применяемых при проведении кадастровых работ для исключения ошибок пересчета координат и формирования контура границ объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алакоз В. В. Доклад о проблемах кадастра недвижимости и их преодолении [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.rachz.ru/gkn_probl.html.

2. Варламов А. А., Гальченко С. А., Антропов Д. В. Проблемы развития современных российских кадастровых систем в сфере недвижимости // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 6. – С. 42.

3. Карпик А.П., Ветошкин Д.Н., Архипенко О.П. Совершенствование модели ведения государственного кадастра недвижимости // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 3 (23). – С. 53–59.

4. Ключниченко В.Н. Особенности ведения государственного кадастра на современном этапе: монография. – Новосибирск : СГГА, 2011. – 138 с.

5. Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций). Приказ Министерства экономического развития № 136. [Электронный ресурс] – Режим доступа: Консультант Плюс. – Загл. с экрана

6. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (принят Гос. Думой Федерального собрания Российской Федерации 03.07.2015) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ. – правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О кадастровой деятельности». Федеральный закон № 221 « [Электронный ресурс] – Режим доступа: Консультант Плюс. – Загл. с экрана

8. О мероприятиях по сокращению количества принимаемых органами кадастрового учета отрицательных решений (вместе с "Рекомендациями по подготовке межевых планов, согласованные Минэкономразвития России"). Письмо Росреестра от 29.01.2010 № 14-601-ВК [Электронный ресурс] – Режим доступа: Консультант Плюс. – Загл. с экрана.

9. Разработка методики повышения достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости [Рукопись]: диссертация / СГУГиТ; рук. Е. И. Аврунев; исполн. М. П. Дорош – Новосибирск, 2018. – 147 с.

© В. Н. Ключниченко, В. И. Норкин, С. С. Шаранова, 2022