

ВВЕДЕНИЕ

1 января 2017 года вступил в силу новый федеральный закон - Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с частью 2 статьи 1 «Единый государственный реестр недвижимости представляет собой совокупность надежной систематизированной информации о зарегистрированной недвижимости, зарегистрированных правах на такую недвижимость, основаниях их возникновения, правообладателях и другой информации, установленной Федеральным законом».

Этот нормативный акт пришел на смену сразу двум законам - ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» и ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Единый государственный реестр недвижимости, как и любой другой информационный ресурс, может содержать ошибки, которые зачастую не зависят от добросовестности работников органа кадастрового учета. Поскольку с 2017 года произошло объединение Кадастровой и Регистрационной палаты, более точное определение приняли и для определения ошибок содержащихся в сведениях, которые поделили на техническую в реестровую (ранее - кадастровая) ошибки. Определение реестровой ошибки больше ясности в перечень документов, в составе которых она проявляется.

Актуальность темы обусловлена тем, что качество кадастровой информации во многом определяет эффективность функционирования современной системы налогообложения, рынка недвижимости, инвестиционных процессов, принятия управленческих решений в сфере развития и управления территориями и т. д. поэтому необходимо своевременное исправление ошибок в Едином государственном реестре недвижимости.

Целью данной выпускной квалификационной работы является установление особенностей исправления реестровых ошибок учета земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости, связанных с неверным указанием местоположения границ земельных участков.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:280, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество «Содружество». Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона, участок 280.

Предметом исследования выпускной квалификационной работы являются кадастровые работы, выполняемые в связи с выявленной ошибкой в сведениях о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество «Содружество». Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона, участок 280.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

1. Проанализировать порядок и технологию ведения Единого государственного реестра объектов недвижимости;
2. Изучить понятие и причины возникновения ошибок в сведениях Единого государственного реестра объектов недвижимости;
3. Проанализировать порядок исправления ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости;
4. Обозначить порядок проведения кадастровых работ при исправлении ошибок;
5. Выявить особенности кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с

кадастровым номером 16:24:254201:280, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество «Содружество». Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона, участок 280.

Глава I. ОШИБКИ В СВЕДЕНИЯХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Единый государственный реестр недвижимости

Кадастровая система России в последние годы неоднократно совершенствовалась, менялись структурные организационные подразделения, но главной целью осталось, как и прежде ведение реестра базы данных по объектам имущественного права, постановка на государственный учет и предоставление публичных сведений заинтересованным лицам.

Появление Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) обусловлено вступлением в силу федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года.

Единый государственный реестр недвижимого имущества - это совокупность достоверной и систематизированной информации об объектах недвижимости, правах на них, а также иной информации, предусмотренной законом.

Реестр ЕГРН – база данных, содержащая все сведения о правах на недвижимость, зарегистрированных после 31 января 1998 года, кадастровые данные. Подтверждает информацию о любом недвижимом объекте страны только выписка (справка) из ЕГРН, которая содержит все характеристики объекта недвижимости. В качестве документа нового типа на объект недвижимости выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Информация, хранящаяся в ЕГРН, не является секретной или конфиденциальной, и может быть предоставлена любому заинтересованному лицу в письменном или электронном виде после внесения установленной законодательством пошлины.

В результате объединения 3 ресурсов упростились и ускорились многие учетные и регистрационные процессы, что позволило сократить срок выполнения действий. Отношения по ведению ЕГРН и предоставлению

сведений из него урегулированы законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Единственным подтверждением существования зарегистрированного права на объект недвижимости является запись в Едином государственном реестре недвижимости. Информация о наличии записи содержится в выписке из ЕГРН. Выписка из ЕГРН является документом, подтверждающим выполнение любого учетного или регистрационного действия, который может быть выдан как в бумажном, так и в электронном виде.

Объединенный реестр включает в себя на основе преемственности 3 наиболее крупные структурные единицы (п. 2 ст. 7 закона № 218-ФЗ, п. 1 приказа Минэкономразвития РФ «Об установлении порядка ведения ЕГРН...» от 16.12.2015 № 943):

1. Кадастр недвижимости (реестр объектов недвижимости), который содержит описание объекта недвижимости (характеристики, назначение, нерегистрируемые ограничения/обременения и др.);

2. Реестр прав на объекты недвижимости, в котором отражаются вещные права и ограничения (обременения);

3. Реестр границ, в который уполномоченные органы представляют информацию об установленных границах территориальных зон и других объектов.

В выписке из ЕГРН на объект недвижимости содержатся следующие данные:

1. Уникальный номер в базе;
2. Данные владельца (информацию о распределении долей, если таковые имеются);
3. Площадь, координаты, адрес;
4. Геометрия (графическая информация на объект недвижимости);
5. Наличие обременений, ограничений при использовании;
6. Кадастровая стоимость;
7. Год постановки на учёт и документ-основание.

Выписка из ЕГРН может потребоваться в следующих случаях:

1. Проверка обременения перед покупкой (арест, залог по кредиту, не закрытый ипотечный кредит, прописанные жильцы);
2. Приватизация жилья;
3. Подача заявления на улучшение жилищных условий;
4. Оформление дарения и передачи в наследство объекта недвижимости;
5. Получение залогового кредита;
6. Судебные споры.

ЕГРН формируется из сведений, полученных (ст. 13 закона № 281-ФЗ):

1. Вследствие совершения учетно-регистрационных действий по заявлениям заинтересованных лиц;
2. В порядке межведомственного взаимодействия (осуществляется на основании постановления Правительства РФ «О порядке информационного взаимодействия...» от 03.03.2016 № 167);
3. В уведомительном порядке, который распространяется на заявления о совершении учетно-регистрационных действий по личному заявлению, об установлении назначения предприятия и другие виды уведомлений, предусмотренные гл. 5 закона № 218-ФЗ.

1.2 Нормативно - правовая база ведения государственного кадастра недвижимости

Нормативная правовая база ведения Единого государственного реестра недвижимости начала складываться с принятием Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Земельного кодекса и Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.2001 N 78-ФЗ, Градостроительного кодекса в 2004 году.

Главное изменение, произошедшее с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» — внесение закона в состав Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» с 1 января 2017 года. Введение ЕГРН с 1 января 2017 года предусмотрено федеральным законом N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — это свод правил о природном, правовом, хозяйственном положении всей недвижимости страны.

Указанные преобразования перехода с ЕГРП и ГКН предполагают несколько улучшений проводимых мероприятий и совершенствование всей системы учета:

1. Совершенствование процедуры регистрации и учета недвижимости;
2. Переход к ведению ЕГРН в электронном виде;
3. Работа над повышением качества информации содержащейся в ЕГРН об объектах недвижимости;
4. Повышение эффективности кадастровой деятельности;
5. Повышение информированности общества о предоставляемых услугах учетно-регистрационным органом.

Основой ведения ЕГРН служит Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 «Об становлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

В N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вошедшем в состав N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», обращается внимание на принципы единых методик и технологий

проведения процедуры регистрации недвижимого имущества, для придания ему законного статуса. В число рассматриваемых законом N 221 - ФЗ объектов входят земельные участки, здания, сооружения, неоконченные постройки и пристройки, и прочие объекты недвижимости, которые необходимо внести в государственный кадастр.

В результате включения N 221 - ФЗ в состав N 218 - ФЗ, утратили силу следующие статьи и главы:

1. Ст. 3, гл. 1 — об органе, которым осуществлялся учет земельных участков и построек;
2. Ст. 4, гл. 1 — о передаче полномочий органа учета кадастра представителям исполнительной власти субъектов РФ;
3. Гл. 2 — отменена целиком. В ней описывалась процедура ведения государственного кадастра недвижимости;
4. Гл. 3 — отменена целиком, за исключением ст. 26.1. В ней описывался порядок государственного учета земельных участков или построек;
5. Ст. 27 — о причинах отказа в осуществлении кадастрового учета;
6. Ст. 38, гл. 4 — о процедуре оформления и составления межевого плана;
7. Ст. 41, гл.4 - о процедуре оформления и составления технического плана;
8. Ст. 42, гл. 4 - о процедуре оформления и составления акта обследования;
9. Ст. 43, гл. 5 — по вопросу осуществления кадастрового учета за готовыми строениями и объектами строительства в переходный период;
10. Ст. 44, гл. 5 — о лицах, осуществляющих государственный учет недвижимости в переходный период.

В N 218 - ФЗ описывается порядок урегулирования вопросов, связанных с государственной регистрацией объектов недвижимости и земельных участков. В законе о кадастре речь идет о кадастровой

деятельности, которую, на основании статьи 29, может проводить только официально уполномоченное лицо — кадастровый инженер.

ФЗ "О кадастровой деятельности" N – 221 ФЗ в последней действующей редакции от 1 января 2017 года регулирует отношения по ведению государственного кадастра недвижимости и кадастровой деятельности.

В ФЗ «О кадастровой деятельности» N – 221 ФЗ указано, что государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. Государственный кадастровый учёт недвижимого имущества – это действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости данных о недвижимом имуществе с определёнными характеристиками, которые определяют объект в качестве индивидуально-определённой вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных этим ФЗ сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровые работы проводятся в отношении земельных участков, зданий, помещений, частей объектов недвижимости, объектов незавершённого строительства, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учёту.

1.3 Методика и порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости

В соответствии с п. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости представляет собой совокупность достоверных, систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом № 218-ФЗ недвижимом имуществе, в том числе о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ сведений.

Согласно содержанию Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 01.01.2017 года, на смену государственному кадастру недвижимости (ГКН) пришел Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Создание ЕГРН как единой системы учета недвижимого имущества является следствием продолжительного существования двух независимых друг от друга информационных систем: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее - «ЕГРП») и Государственного кадастра недвижимости (далее - «ГКН»).

Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости устанавливает:

1. Структуру реестра объектов недвижимости и объем вносимых в него сведений;
2. Структуру реестра прав, ограничений прав и обременении недвижимого имущества и объем вносимых в него сведений;
3. Структуру реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий и объем вносимых в него сведений;
4. Правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ.

В отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел, состоящий из записей, содержащих:

1. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, включая ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона;

2. Сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, об ограничениях прав, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

Ведение ЕГРН осуществляют:

1. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

2. Орган регистрации прав;

3. Территориальные органы федерального органа в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

На основании решений федерального органа в области государственного кадастра и государственной регистрации ведение ЕГРН может осуществлять подведомственное ему государственное бюджетное учреждение.

При внесении сведений в реестры ЕГРН уполномоченными должностными лицами органа регистрации прав выполняются следующие реестровые процедуры:

1. Внесение основных сведений об объекте недвижимости;

2. Внесение сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости;

3. Внесение сведений о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

4. Внесение дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества;

5. Внесение сведений в реестр границ;

6. Внесение в установленных Законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

7. Внесение в установленных Законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Каждая запись в реестрах ЕГРН заверяется простой электронной подписью государственного регистратора, принявшего решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, внесении сведений. В каждой записи должны быть указаны дата и время с точностью до минуты ее совершения.

При выполнении записей в ЕГРН в отношении одного и того же объекта недвижимости устанавливается очередность в зависимости от времени регистрации заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия. Первыми в ЕГРН выполняются записи в результате рассмотрения ранее зарегистрированного заявления либо документов, поступивших в порядке информационного взаимодействия.

Ведение ЕГРН осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений (ст.7 №218-ФЗ).

Кадастр недвижимости состоит из характеристик объекта недвижимости, позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, характеристик, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений, перепланировки помещений (основные сведения), а также из сведений, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведений, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведений, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона вносятся в уведомительном порядке (дополнительные сведения).

Новые сведения для внесения в ЕГРН образуются при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с:

1. Созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения;

2. Образованием объекта недвижимости;

3. Прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4. Образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и

обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

Также предусмотрены случаи, когда государственная регистрация прав осуществляется без одновременного государственного кадастрового учета, и наоборот.

Согласно требованиям ст. 19 №218-ФЗ органы государственной власти, местного самоуправления и иные уполномоченные лица обязаны представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. В противном случае (п.4 ст. 19) за непредставление указанных в настоящей статье документов, соответственно, орган государственной власти, орган местного самоуправления и иные уполномоченные лица, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В настоящее время одной из наиболее актуальных и в то же время наиболее сложных задач является межведомственное взаимодействие организаций на различных уровнях муниципальных образований при ведении Единого государственного реестра недвижимости, возникают в связи:

1. Резко возрос поток информации, как внешней, так и внутренней;
2. Связи с необходимостью повышения эффективности кадастровых мероприятий, растёт необходимость в качественной обработке информации;
3. Внедрение и развитие системы кадастра недвижимости требует унификации данных и упрощения их представления.

Перечень правил, необходимых для внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия раскрывает статья 34 N 218-ФЗ.

Федеральная государственная информационная система ведения создана в целях ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается, в соответствии с Федеральным

законом от 27 июля 2006 года N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации".

Одним из государственных информационных ресурсов является информация, полученная в результате межведомственного взаимодействия органов в муниципальных образованиях, а также на местах осуществления деятельности этими органами, которая играет важную роль в регулировании земельных отношений, земельном налогообложении, управлении земельными ресурсами и построении (пополнении) будущей федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН.

Современные автоматизированные информационные системы «оправдали» себя, так как они могут позволить многократно использовать кадастровую информацию, устранять дублирующие работы, создавать базы и банки данных.

Внедрение таких систем создает возможности для деятельности ведомственных организаций и служб, для обеспечения бесперебойной работы системы учета и регистрации, для анализа и оценки природных, хозяйственных и экономических объектов городской среды, для повышения оперативности получения и обеспечения потребителей достоверной кадастровой информации.

При этом работа специалистов в муниципальных образованиях была упрощена, сокращены временные и материальные расходы, что привело к повышению уровня потребностей в услугах, как результат, улучшение качества обслуживания граждан.

Развитие информационных систем не стоит на месте. Теоретическая база, заложенная в настоящее время в области кадастровой деятельности на государственном и муниципальном уровнях, пополняется сведениями и постоянно обновляется. Поэтому необходимо своевременное наблюдение этих изменений и применение их при выполнении работ и предоставлении услуг.

1.4 Показатели качества кадастровой информации

Среди общих показателей сведений на объекты недвижимости можно выделить следующие общие показатели успешной системы ведения кадастра:

1. Полнота данных кадастра (по объектам учета, по объему учитываемых сведений об объекте недвижимости);
2. Точность и достоверность сведений кадастра;
3. Увязка с общепринятой системой координат;
4. Простые и узаконенные правила постановки объектов на кадастровый учет и предоставления внесенных в государственный кадастр сведений;
5. Способность к восприятию новых задач и возможность сопряжения с другими базами данных.

Полнота информации об объекте недвижимости является важным признаком ведения успешного кадастра. От полноты информации в значительной степени зависит достижение целей кадастра. В кадастре недвижимости - это налогообложение и надежность обеспечения прав собственников на объекты недвижимости. От полноты кадастровых сведений во многом зависит эффективность управления недвижимостью, решение градостроительных и других задач. Недостаток кадастровых сведений о любом объекте недвижимости снижает эффективность кадастрового учета, полноту налоговых сборов, снижает степень защищенности прав на объекты недвижимости.

Понятие "точность кадастровой информации" относится к точности определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, площадей земельных участков и объектов на них, составлению кадастровых планов и чертежей земельных участков при проведении топографо-геодезических работ. При этом проводится сопоставление выполненных расчетов с нормативными требованиями, установленными инструкциями по межеванию земель, по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. Точность определения координат

характерных точек границ земельных участков в межевом плане, определяется в зависимости от категории земель, значение площади земельных участков определены утвержденной формой межевого плана.

Достоверность кадастровой информации – достоверность в семантических данных и прежде всего в документах, необходимых для кадастрового учета объекта недвижимости (ст. 22 ФЗ о ГКН). Достоверность в сведениях об объекте недвижимости и сведениях, внесенных в государственный кадастр недвижимости и представляемых по запросам заинтересованных лиц (ст. 14 ФЗ о ГКН). Достоверность кадастровой информации характеризует подлинность перечисленных сведений и документов.

Проверка подлинности (действительности) документов, предоставленных заявителем документов и наличия соответствующих прав у лица, подготовившего документ или органа власти производится федеральным органом в области государственной регистрации при проведении им государственной регистрации прав (Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ, ст. 3).

Орган кадастрового учета проверяет соответствие представленных заявителем документов по составу, форме и содержанию требованиям ФЗ.

Мероприятия по повышению качества информации, содержащихся в ЕГРН усовершенствованы до введения закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О Едином государственном реестре недвижимости». Существующие методы повышения качества данных ЕГРН не содержат ряда правовых, организационных и технических решений, которые способствуют наиболее эффективному устранению существующих ошибок, а также обеспечению сведениями о проводимых работах в целях принятия государственными регистраторами при осуществлении учетно-регистрационных действий правильных и взвешенных решений и носят только рекомендательный характер.

Динамика повышения показателей достоверности кадастровой информации содержащейся в сведениях ЕГРН об объектах недвижимости представлены на рисунке 1, рисунке 2.

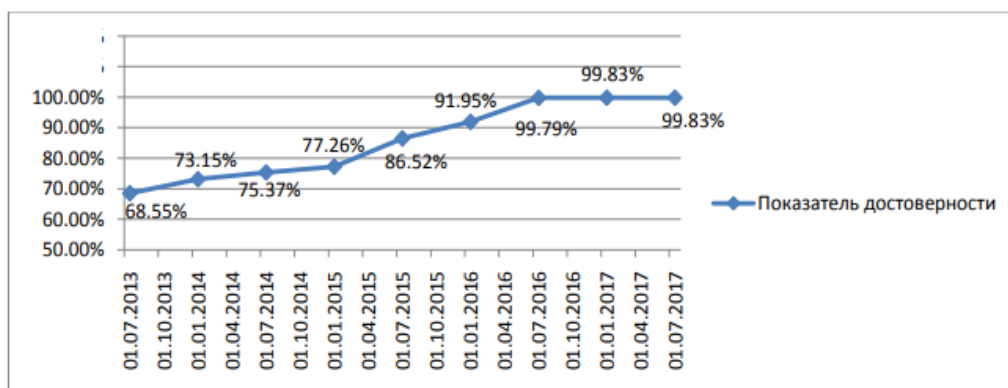


Рисунок – 1 Динамика изменения показателя достоверности сведений содержащихся в ЕГРН о земельных участках

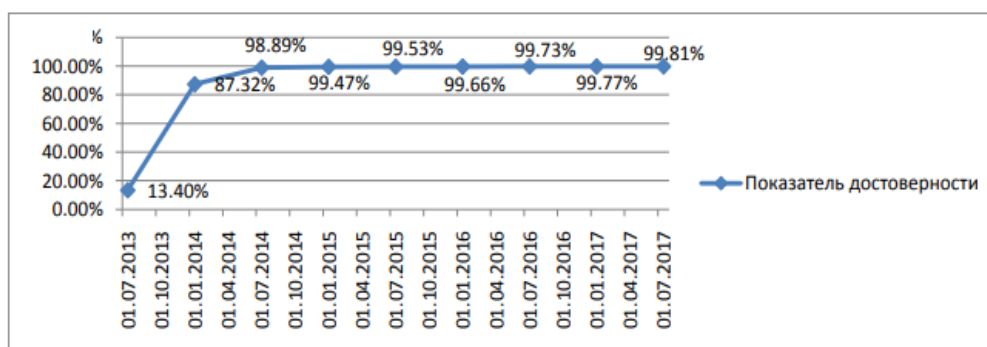


Рисунок – 2 Динамика изменения показателя достоверности сведений содержащихся в ЕГРН об объектах капитального строительства

1.5 Возникновение, виды ошибок в едином государственном реестре недвижимости

С 01.01.2017 Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществляется правовое регулирование вопросов исправления ошибок возникших в Едином государственном реестре недвижимости.

N 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает два вида ошибок в ЕГРН — техническая и реестровая. Главное отличие рассматриваемых ошибок состоит в том, что техническая

ошибка допускается самим регистрирующим органом (при государственном кадастровом учете или при государственной регистрации прав), реестровая же ошибка воспроизводится регистрирующим органом из межевого плана, технического плана, акта обследования, либо из документов, полученных в порядке информационного взаимодействия (часть 3 статьи 61 №218-ФЗ).

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, либо подобная ошибка), возникшая вследствие допущения регистрирующим органом ошибки при осуществлении внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости. Ошибка приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Техническая ошибка исправляется по решению:

1. Регистрирующего органа, государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения допущения такой ошибки в записях;
2. Предоставление заявления от любого заинтересованного лица об обнаружении и исправлении обнаруженной технической ошибки в записях;
3. На основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Орган регистрации прав обязан уведомить соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об обнаруженной технической ошибки в записях, и исправить имеющуюся ошибку в течение пяти рабочих дней.

Прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости является основанием для отказа в исправлении имеющейся ошибки. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой потери права собственности на земельный участок.

Чтобы исправить техническую ошибку обнаруженную собственником объекта недвижимости в заявительном порядке, необходимо обратиться в ближайший многофункциональный центр (далее - МФЦ), специалист которого подготовит заявление об исправлении технической ошибки. К этому заявлению необходимо приложить документы, обосновывающие наличие технической ошибки (договор купли-продажи, дарения, иные документы, содержащие правильные сведения).

Орган кадастрового учета в случае поступления заявления об исправлении технических ошибок в сведениях ЕГРН обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку или принять решение об отклонении такого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение посредством почтового отправления обратившемуся лицу.

По результатам исправления технической ошибки регистрирующий орган направляет гражданину уведомление об исправлении технической ошибки. Срок направления такого уведомления составляет три рабочих дня со дня внесения в ЕГРН соответствующих верных сведений. Какая-либо плата за исправление технической ошибки законом не предусмотрена.

Реестровая ошибка – это ошибка воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости, перенесенная из документов предоставленных для осуществления учета изменений, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая в результате ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В связи с этим реестровая ошибка первоначально допускается кадастровым инженером (либо органом, направившим документы в регистрирующий орган), а регистрирующим органом – повторяется.

Реестровая ошибка может быть исправлена так же, как и техническая – во внесудебном порядке и на основании решения суда.

Во внесудебном порядке реестровая ошибка исправляется на основании заявления заинтересованного лица и документов, которые должны не только свидетельствовать о наличии реестровой ошибки, но и содержать верные сведения (например, если реестровая ошибка состоит в неверном указании координат земельного участка, для ее исправления необходимо представить новый межевой план с верными координатами). Срок для исправления реестровой ошибки установлен законом в десять рабочих дней, исчисляемых со дня получения регистрирующим органом указанных документов (часть 3 статьи 61 №218-ФЗ).

В отличие от порядка исправления технической ошибки – если реестровая ошибка будет обнаружена самим регистрирующим органом, то регистрирующий орган принимает не решение об исправлении ошибки, а решение о необходимости исправления реестровой ошибки. Следственно, такое решение может быть принято при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков (координатах характерных точек).

В случае, если такое исправление может причинить вред или нарушить законные интересы как правообладателей, так и третьих лиц, которые полагаются на данные ЕГРН досудебный порядок исправления таковой ошибки недопустим.

При выявлении недостоверной информации содержащейся в сведениях ЕГРН первостепенное значение имеют критерии ошибочности сведений. Их установление необходимо дифференцировать для каждого вида данных в силу различий природы их появления и регулирования. Критерии ошибочности сведений представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Критерии ошибочности сведений

Характеристика земельного участка	Возможные ошибки в сведениях
Кадастровый номер	1. Использование (присвоение) одного кадастрового номера в отношении нескольких объектов недвижимости; 2. Отнесение при присвоении кадастрового номера объекта недвижимости к кадастровому кварталу, не соответствующему его истинному местоположению.
Категория земель	1. Отсутствие сведений о категории земель земельного участка; 2. Указание категории земель земельного участка, не соответствующей его целевому назначению.
Вид разрешенного использования	1. Отсутствие сведений о виде разрешенного использования земельного участка; 2. Указание вида разрешенного использования земельного участка, не соответствующего его правовому режиму
Адрес или описание местоположения	1. Адрес или описание местоположения земельного участка, не соответствуют административно-территориальному делению РФ; 2. Адрес или описание местоположения земельного участка противоречит кадастровому номеру земельного участка и описанию местоположения границ земельного участка
Сведения о вещных правах и об ограничениях (обременениях) вещных прав	Несоответствие сведений о вещных правах или об ограничениях (обременениях) таких прав на земельный участок фактическим вещным правам или ограничениям (обременениям) таких прав, зарегистрированным в установленном законом порядке, а также возникшим в силу закона вне зависимости от момента регистрации таких прав.
Координаты характерных точек границ	1. Координаты определены с погрешностью выше установленной предельно допустимой; 2. При проведении контроля межевания результаты геодезических работ признаны не соответствующими техническим условиям и требованиям.
Сведения о прохождении границ	Расстояние между линиями в графической составляющей кадастра, соответствующими одной границе двух смежных земельных участков на местности, превышает предельную допустимую величину расхождения границ смежных земельных участков $\sqrt{2}Mt$.
Площадь	Абсолютное расхождение $ \Delta P $ между вычисленной площадью земельного участка ($P_{выч}$) и площадью, указанной в документе, удостоверяющем права на землю, или правоустанавливающим документе ($P_{док}$): $ \Delta P = P_{выч} - P_{док} $, превышает величину допустимого расхождения $\Delta P_{доп}$, равную: $\Delta P_{доп} = 3.5Mt\sqrt{P_{док}}$
Кадастровая стоимость	Неверное определение удельного показателя кадастровой стоимости в рамках проведения кадастровой оценки земель.

Ошибки в сведениях можно разделить на классы:

1. По источнику ошибок;
2. По типу данных, в которых содержится ошибка;
3. По правовым следствиям исправления ошибок.

По источнику ошибок выделяют следующие подклассы ошибок:

1. Ошибки, произошедшие по вине правообладателя земельного участка (в случае предоставления заведомо ложной информации или поддельных документов);
2. Ошибки, произошедшие по вине оку;
3. Ошибки, произошедшие по вине кадастрового инженера или лица, проводившего работы по территориальному землеустройству.
4. Ошибки, произошедшие по вине органов государственной власти, местного самоуправления и иных уполномоченных лиц и органов, издающих юридически значимые документы, на основании которых вносятся сведения в ГКН.

Делая вывод из вышеизложенного, можно выделить основное отличие между видами ошибок, которое состоит в том, что техническая ошибка - это ошибка допущенная в процессе процедуры регистрации, внесения изменений в существующие сведения ввиду некорректного переноса сведений из документов, представленных для учета, а реестровая ошибка это ошибка допущенная уполномоченным лицом - кадастровым инженером. Которая совершена до процедуры внесения в кадастр и заключается в предоставлении недостоверных данных об участке. При отсутствии объективной возможности выявить такую ошибку она попадает в кадастр.

Распространенные виды ошибок, часто допускаемые в сведениях и относительное содержание их в сведениях ЕГРН представлены на рисунке 3.

На рисунке 3 по вертикали представлено относительное содержание выявленных ошибок; по горизонтали показаны часто допускаемые типы ошибок.

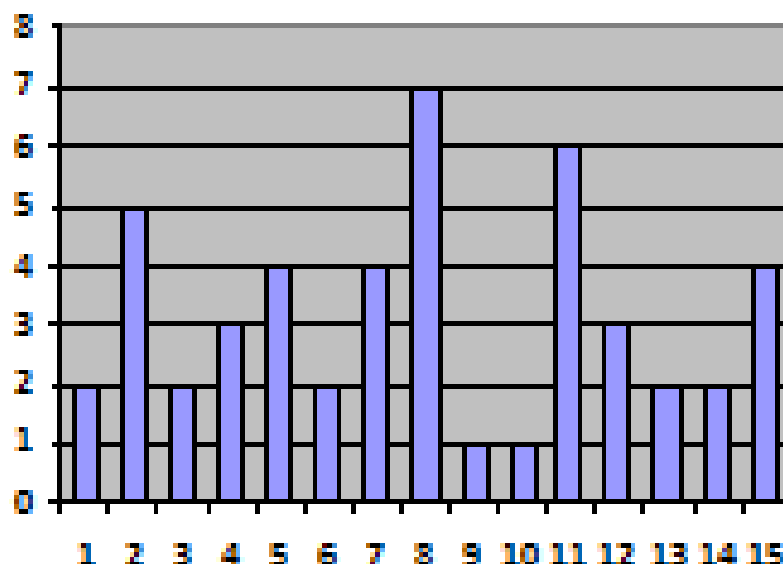


Рисунок - 3 Часто допускаемые ошибки в ЕГРН

1. Ошибка в записи о земельных участках ранее не сформированных и на кадастровый учет не поставленных (не являющихся ранее учтенными);
2. Отсутствие даты постановки на кадастровый учета ранее учтенного земельного участка;
3. Отсутствие координирования и определения местоположения на публичной кадастровой карте Росреестра;
4. Отсутствие записи и регистрационного номера документа – основания;
5. Отсутствие сведений о отдельных земельных участках, входящих в состав единых землепользований;
6. Не указан номер заявки обращения собственника в регистрирующий орган;
7. Отсутствие сведений о границах кадастровых кварталов, границ земельных участков;
8. Отсутствие сведений о категории земли и виде разрешенного использования;
9. Отсутствие графической информации о земельных участках, внесенных в базы данных из оценочных описей;

10. Ошибки в сведениях о земельных участках, которые являются Архивными, аннулированными и снятыми с учета государственного кадастра;

11. Отсутствие или противоречивые сведения о характеристиках участка;

12. Отсутствие сведений о правах;

13. Отсутствие сведений о кадастровой стоимости;

14. Дублированные записи о земельных участках;

15. Отсутствие или несоответствие сведений об адресе (местоположении) объекта недвижимости.

Путем рассмотрения статистических данных о видах ошибок допускаемых в сведениях ЕГРН из рисунка 3 видно, что наиболее часто встречается ошибка под номером 8 - отсутствие сведений о категории и виде разрешенного использования, а реже всего ошибки под номерами 9 и 10 - Отсутствие графической информации о земельных участках, внесенных в базы данных из оценочных описей, ошибки в сведениях о земельных участках, которые являются Архивными.

По данным докладов по РТ подготовленных Управлением федеральной службы государственной регистрации Кадастра и картографии по Республике Татарстан можно отследить количество обнаруженных и исправленных ошибок в сведениях за последние годы. Результаты представлены на рисунке 4.

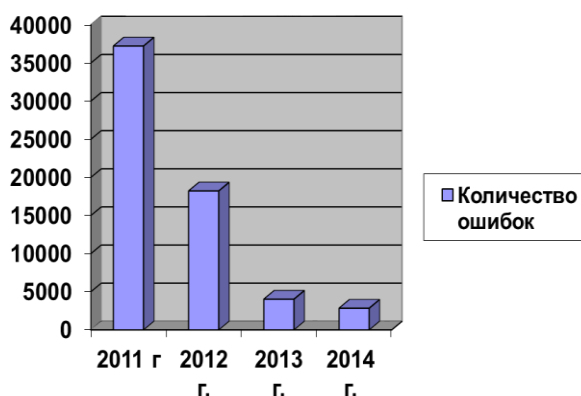


Рисунок - 4 Количество выявленных ошибок в сведениях ЕГРН

Глава II. ПРИРОДНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2.1 Физико-географическая характеристика Лаишевского муниципального района Республики Татарстан

Татарстан располагается на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы, административный центр республики Татарстан - г.Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от г.Москвы.

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6783,7 тыс.га. Татарстан не имеет внешних границ с иностранными государствами.

Равнинная территория Татарстана поделена на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. Татарстан богат природными ресурсами - 17% всей территории республики покрыто лесами.

Территориальная зона Республики Татарстан представлена умеренно-континентальным типом климата средних широт, характеризующийся теплым летом и умеренно-холодной зимой. Июль - самый теплый месяц года со средней месячной температурой воздуха по территории 18 – 20 °С, самый холодный – январь со среднемесячной температурой от -13 °С. Продолжительность теплого периода в территориальной зоне колеблется в пределах 198-209 дней, холодного – 156-167 дней. Осадки распределяются относительно равномерно, годовой объем составляет 460 – 540 мм.

Почвы республики отличаются сравнительно высоким показателем гумуса. Почвы республики преимущественно плодородны, типы почв представлены большим разнообразием – от серых лесных и подзолистых до различных видов черноземов на юге республики.

Согласно части 2 статьи 65 «Конституции Республики Татарстан» и Закону «Об административно-территориальном устройстве Республики Татарстан», субъект РФ включает в себя 43 района и 14 городов республиканского значения

Карта административного деления республики Татарстан на районы представлена на рисунке 5.



Рисунок - 5 Карта территориального деления Республики Татарстан на субъекты республики

Лаишевский муниципальный район Республики Татарстан образован в 1965 году, расположен в 52 км к юго-востоку от г. Казани на берегу Куйбышевского водохранилища. Расположен в лесостепной зоне, в юго-восточной части Республики Татарстан. Территория района составляет 2094,43 кв.км., площадь, покрытая лесом – 330,66 кв.км. 44% общей площади Лаишевского района занимают земли сельскохозяйственного назначения – 919,33 кв.км. Южная и западная границы района проходят по водным ресурсам – рекам Кама и Волга, Куйбышевскому водохранилищу. Соседними районами являются – Рыбно-Слободский, Пестречинский, Спасский, Алексеевский, Камско-Устьинский, Верхнеуслонский районы, город Казань.

Лаишевский муниципальный район имеет выгодное географическое расположение – инфраструктура представлена развитыми дорожными сообщениями - (федеральная трасса «Казань – Оренбург» и дорожное

сообщение «Сорочьи горы – Шали, воздушными сообщениями - (Международный Аэропорт Казань) и водными сообщениями - (Куйбышевское водохранилище).

В районе расположен Волжско-Камский Государственный природно – биосферный заповедник. Очень богато представлен животный мир – к примеру, на территории района имеется самое крупное гнездилище Орлана-белохвоста. Имеются особо охраняемые озера, в том числе на территории района расположено самое крупное озеро – П.Ковалинское. Важной особенностью района является то, что на территории района, в Столбищенском сельском поселении имеются самые крупные разведанные запасы пресной воды.

Расположение Лаишевского муниципального района на карте Республики Татарстан представлено на рисунке 6.



Рисунок - 6 Лаишевский муниципальный район РТ

2.2 Социально-экономическая характеристика Лаишевского муниципального района республики Татарстан

Лаишевский муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение на юго-востоке Республики Татарстан, соседствуя со столицей республики – г. Казань и находясь на дорогах, соединяющих запад и восток республики, и представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность водными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Среднегодовая численность населения, проживающего в районе, составляет 39,5 тыс. человек, в том числе дети до 15 лет 6,8 тыс. человек (17%), взрослое население в трудоспособном возрасте 23,2 тыс. человек (58%) и пенсионеры 10 тыс. человек (25%). Основной группой является население трудоспособного возраста. Положительным явлением является рост численности населения моложе трудоспособного возраста. Национальный состав района представлен русскими (55%), татарами (42%) и представителями других национальностей.

Местное самоуправление на территории Лаишевского муниципального района осуществляется 24 муниципальными образованиями (1 городским (Лаишево) и 23 сельскими поселениями, в состав которых входит 69 населённых пунктов (из них 36 сёл, 24 деревни, 8 посёлков и 1 город).

Состав населённых пунктов входящих в территорию Лаишевского муниципального района РТ представлены в таблице 2.

Таблица- 2 Городское и сельские поселения Лаишевского муниципального
района

№	Наименование поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Численность население (человек)
1	Городское поселение город Лаишево	город Лаишево	2	10069
2	Александровское сельское поселение	п. им. 25 лет Октября	5	1761
3	Атабаевское сельское поселение	село Атабаево	1	494
4	Большекабанское сельское поселение	село Большие Кабаны	2	1487

Продолжение таблицы 2				
5	Габишевское сельское поселение	Село Габишево	1	2802
6	Державинское сельское поселение	село Державино	1	454
7	Егорьевское сельское поселение	деревня Каипы	7	993
8	Кирбинское сельское поселение	село Кирби	2	860
9	Куюковское сельское поселение	село Курманаково	4	106
10	Малоелгинское сельское поселение	село Малые Елги	3	981
11	Макаровское сельское поселение	село Ташкирмень	2	619
12	Матюшинское сельское поселение	деревня Матюшино	1	156
13	Нармонское сельское поселение	село Нармонка	6	2365
14	Никольское сельское поселение	село Никольское	7	1136
15	Орловское сельское поселение	деревня Орёл	4	1047
16	Пелёвское сельское поселение	село Пелёво	1	705
17	Песчано-Ковалинское сельское поселение	село Песчаные Ковали	2	2169
18	Рождественское сельское поселение	деревня Дятлово	4	1186
19	Сокуровское сельское поселение	село Сокуры	2	1518
20	Столбищенское сельское поселение	село Столбище	2	6898
21	Среднедевятиовское сельское поселение	село Среднее Девиатово	4	666
22	Татарско-Сараловское сельское поселение	село Татарские Саралы	2	376
23	Татарско-Янтыкское сельское поселение	село Татарский Янтык	1	314
24	Чирповское сельское поселение	село Именьково	3	880

Лаишевский муниципальный район (наряду с Верхнеуслонским, Зеленодольским, Пестречинским, Высокогорским, Атнинским районами и г. Казань) в силу особенностей территориального расположения, специализации и структуры районной экономики является структурной единицей Казанской агломерации - экономического района мощной многоотраслевой промышленности и энергетики, хорошо развитых сельского хозяйства и транспорта.

Структура экономики – это соотношение, пропорции, между отраслями производства, характеризующее состояние общественного разделения труда, достигнутый уровень экономической эффективности и благосостояния.

Структура экономики Лаишевского муниципального района, экономическая эффективность и благосостояние находятся в тесной взаимосвязи. Прогрессивные изменения в структуре экономики проходят под влиянием роста эффективности производства и благосостояния населения в целом. Структура экономики Лаишевского муниципального района представлена на рисунке 7.

Структура экономики Лаишевского муниципального района

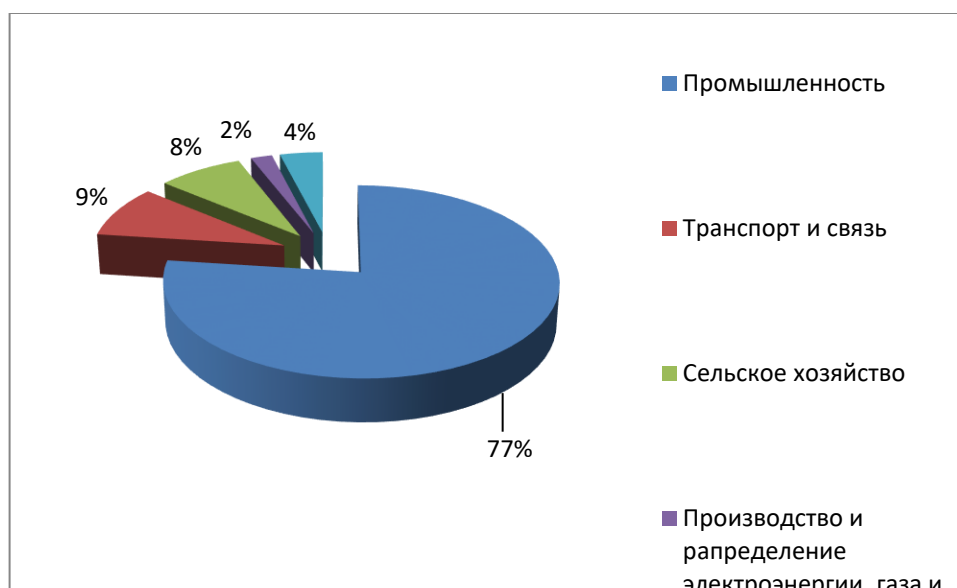


Рисунок - 7 Структура экономики Лаишевского муниципального района

Основа производственного потенциала Лаишевского муниципального района представлена предприятиями обрабатывающей промышленности, пищевой промышленности, транспорта и сельского хозяйства.

Основными предприятиями района являются предприятия группы компаний «Нэфис» - это: ОАО «Казанский жировой комбинат», ОАО «Казанский МЭЗ», ОАО «Нэфис – Биопродукт»; предприятия Группы Компаний «Инвэнт»: ООО «Таткабель», ООО «Таттеплоизоляция», ООО «Инвэнт – Электро», ООО «Дорхан-21 век Казань», международный аэропорт «Казань» и все предприятия, базирующиеся на его территории, завод промышленной электроники ICL КПО ВС, нефтеперекачивающая станция «Ковали» компании Транснефть, птицеводческий комплекс «Ак Барс».

2.3 Характеристика кадастрового округа

Лаишевский муниципальный район является административно-территориальной единицей и муниципальным образованием (муниципальный район) в составе Республики Татарстан.

Административный центр — город Лаишево.

На территории Лаишевского муниципального района и города Казани все функции по организации ведения единого государственного реестра недвижимости и сделок с ним осуществляет Федеральная кадастровая палата (ФГБУ «ФКП Росреестра») - подведомственное учреждение Росреестра.

Реализацию полномочий Росреестра в сфере кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации обеспечивает Федеральная кадастровая палата.

ФКП «Росреестра» осуществляет ведение Единого государственного реестра недвижимости в части внесения сведений о границах существующих и новообразованных земельных участках, сведений о строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, о границах зон с особыми условиями использования территории, территориальных зон, объектов культурного наследия, субъектов РФ, муниципальных образований, населенных пунктов и т.д.

Федеральная кадастровая палата осуществляет предоставление общедоступных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляет прием заявлений о проведении кадастрового учета и (или) регистрации прав, о внесении изменений характеристик объектов недвижимости, определяет кадастровую стоимость при изменении характеристик объектов недвижимости, а также определяет стоимость для вновь образованных объектов.

Все земли, расположенные в границах той или иной территории, рассматриваются как ее земельные ресурсы, которые либо вовлечены в хозяйственный оборот, либо могут быть использованы в нем.

Согласно действующему законодательству (Земельному кодексу и дополняющим его законодательным актам) и сложившейся землеустроительной практике, государственный учет земель в Республике Татарстан осуществляется по категориям земель, угодьям и формам собственности в соответствии с единой системой учета, принятой в Российской Федерации.

**Глава III. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В СВЯЗИ С ИСПРАВЛЕНИЕМ
РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
16:24:254201:280 РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ
САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА
«СОДРУЖЕСТВО» ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**3.1 Характеристика земельного участка с кадастровым номером
16:24:254201:280 расположенного в садоводческом некоммерческом
товариществе «Содружество» Лаишевского муниципального района**

Садоводческое некоммерческое товарищество «Содружество» (далее СНТ «Содружество») образовалось в 1992 году, земельные участки формировались согласно проекту планировки садового товарищества (Приложение 1). В 2005-2007 году участки садового товарищества были поставлены на кадастровый учет с использованием технического оборудования.

При подготовке данной выпускной квалификационной работы в качестве примера рассмотрено исправление реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении поворотных точек границ и площади земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 принадлежащего правообладателю на праве собственности расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Содружество". Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона, участок 280. Границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280, являются ранее учтенными, датой внесения номера в государственный кадастр недвижимости является дата постановки земельного участка на государственный учет 15.02.2006 г.

Категория земель участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для ведения садоводства.

Кадастровая стоимость земельного участка согласно публичным данным представленным на публичной кадастровой карте составляет 266 836,60 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости 360, 59 рублей за один квадратный метр.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 на публичной кадастровой карте в границах СНТ «Содружество» представлено на рисунке 8.

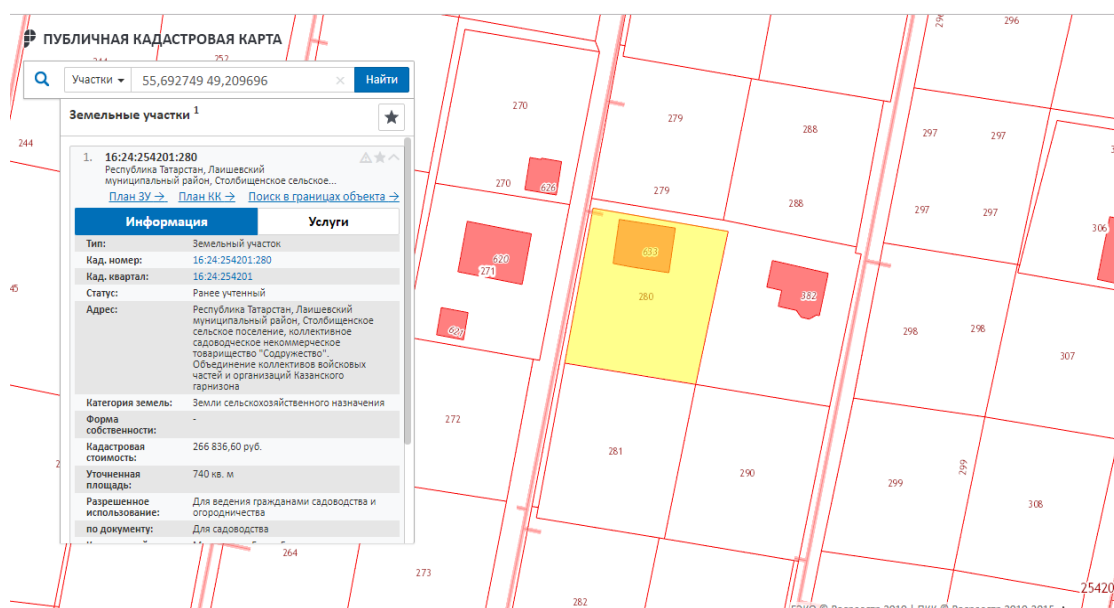


Рисунок – 8 Земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:280

В 2017 году при обращении одного из владельцев земельного участка в СНТ «Содружество» с желанием зарегистрировать садовый дом в организацию ООО Объединение кадастровых инженеров «Лаеш» было выявлено несоответствие местоположения границ земельного участка. При обращении собственника земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 был составлен договор подряда на выполнение работ.

Специалисты организации выехав на место произвели необходимые замеры. При камеральной обработке полученных геодезических замеров в координировании поворотных точек строения выяснилось, что садовый дом расположенный фактически на земельном участке с кадастровым номером 16:24:254201:280, на публичной карте Росреестра оказался частично расположен на соседнем смежном земельном участке.

Дополнительные замеры границ земельного участка а так же контрольные замеры границ смежных земельных участков показали, что местоположение фактических границ земельных участков не соответствует местоположению границ на публичной карте Росреестра – то есть имеется общее смещение всего садового товарищества.

Общее смещение садового товарищества – реестровая ошибка в местоположении границ земельных участков. Выявленное смещение составило 1,5 м вправо и вниз, что подтверждено контрольными измерениями при помощи комплекса спутниковой геодезической аппаратуры Stonex S8 GNSS с привязкой к пунктам опорно-межевой сети ОМЗ 1624295, ОМЗ 1624201, ОМЗ 1624109.

Карта произведенной геодезической съемки границ земельных участков и местоположение их по публичной карте Росреестра представлено в приложении 2.

Местоположение границ земельного участка по факту и местоположение их на карте Росреестра представлено на рисунке 9.

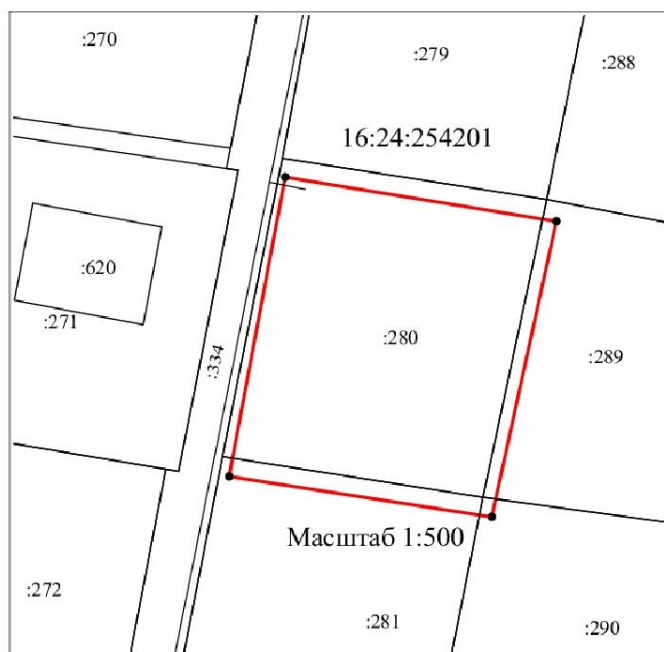


Рисунок – 9 Местоположение границ земельного участка

При предоставлении земельного участка правообладателю в собственность его границы были уточнены. Исходя их полученных данных о

наличии реестровой ошибки выявлено, что первоначальное предоставление земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 было осуществлено без применения точных средств измерений границ и площади земельных участков.

Возможные причины появления реестровой ошибки при постановке на кадастровый учет земельных участков СНТ «Содружество»:

1. Применялось старое оборудование и проводилось межевание в условной или местной системах координат без учета общегосударственных правил;
2. Специалисты не выезжали на местность, указывали в планах приблизительные координаты. Для обоснования информации использовали имеющие картографические материалы и сведения о смежных участках земли, поставленных на учет ранее;
3. Не у всех сотрудников достаточная квалификация для выполнения работы: подготовки оборудования и обработки показателей;
4. Не все виды деятельности проводились внимательно.

3.2 Порядок исправления реестровых ошибок в сведениях государственного реестра недвижимости. Методы и пути решения проблемы связанной с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка

Реестровой ошибкой признается воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости 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 предоставленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

Некоторым землевладельцам и землепользователям приходится сталкиваться с реестровыми ошибками (пункт 3 статья 61 Федерального

закона № 218-ФЗ от 13.07.2015), которые подлежат устранению в порядке, установленном законодательством. Наличие и выявление реестровой ошибки свидетельствует о ошибке допущенной в первоначальном документе - межевой план, акт обследования или другой важный документ, информация из которого была внесена в ЕГРН, содержится ошибка в описании объекта недвижимости на основании которых вносятся или изменяются сведения об объекте недвижимости в едином государственном реестре недвижимости. То есть, подготовленный уполномоченным лицом документ уже содержал ошибку, которую продублировали в сведениях ЕГРН органы регистрации.

Законодательством РФ предусмотрены три варианта исправления существующих реестровых ошибок:

1. В порядке информационного взаимодействия (если документы, содержащие такую ошибку и на основании которых информация заносится в реестр, являются документами, полученными кадастровым органом в порядке информационного взаимодействия);

2. В порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные заявителем для кадастрового учета, путем формирования межевого или технического плана уполномоченным лицом);

3. На основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки (вне зависимости от причин ее возникновения).

Исправление ошибки в порядке информационного взаимодействия. В случае обнаружения кадастровой ошибки в сведениях Законом на орган кадастрового учета возложена обязанность по принятию решения о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган кадастрового учета не

позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, должен направить его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

Если документы с неверными данными были представлены в орган кадастрового учета заявителем в общем порядке путем подачи соответствующего заявления после вступления в силу Закона, то ошибка исправляется в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости – подача заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости собственником (правообладателем) объекта недвижимости или его законным представителем с приложением документа, содержащего верные сведения, подлежащие исправлению в государственном кадастре недвижимости

Во втором случае устранение проводит уполномоченное лицо - непосредственно кадастровый инженер, в обязанности которого входит межевание земельного участка.

Так если в результате допущенной ранее неточности отмежеванный участок лег сразу на несколько участков, кадастровый учет которых был осуществлен до вступления в силу Закона о государственном кадастре недвижимости (до 1 марта 2008 года) то ошибка в местоположении границ участка может быть исправлена путем подготовки межевого плана, оформленного в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого или уточняемого земельного участка и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. При этом если исправление ошибки в местоположении границы ранее учтенного участка не повлекло изменение его площади и конфигурации, то исправленные сведения вносятся в ГКН без участия собственника (правообладателя) такого участка.

Часто реестровая ошибка связана с несоответствием границ земельного участка параметрам, зафиксированным при межевании проведенном ранее. Обычно это выявляется при проведении такой же процедуры относительно

смежного земельного участка. Кадастровый специалист, выполняющий составление межевого плана, получает координаты границ, а потом выясняет, что есть несоответствие в данных.

Правообладатель, в межевом плане которого выявлены ранее допущенные неточные данные, может обратиться в землеустроительную компанию, допустившую неточности. Если ее сотрудники отказываются корректировать сведения, можно обратиться в суд и обязать в судебном порядке исправить ошибку допущенную ими ранее.

Актуальный межевой план с исправленными данными необходимыми для учета передается в орган регистрации, и на его основе происходит регистрация и внесение изменений в ранее учтенные данные участка, а границы соседних территорий меняются. Если смежные земли зарегистрированы после этого, то для коррекции границ необходимы личные подписи – согласия на исправление части границ.

Исправление реестровой ошибки в местоположении границ необходимо осуществлять с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах и с использованием картографической основы кадастра. Приказом Минэкономразвития "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" от 8 декабря 2015 года N 921, уточнены требования и рекомендации по подготовке кадастровым инженером межевого плана по исправлению выявленных ошибок.

В соответствии с Приказом в состав межевого плана на исправление реестровой ошибки необходимо указывать:

1. «Общие сведения о кадастровых работах» - межевой план подготовлен в связи с: «Исправлением реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером _____»;

2. В разделе «Заключение кадастрового инженера» описывать результаты полученных измерений, описание ошибки и обоснование необходимости ее исправления;

3. В межевой план включается раздел «Сведения об уточняемых земельных участках».

Кадастровый инженер, может обосновать и доказать наличие реестровой ошибки в местоположении границ которые могут возникнуть при образовании земельного участка, его разделе, объединении, а также уточнении. При разделе или объединении образуемый участок так же дублирует имевшуюся ошибку в исходных земельных участках.

В результате проведения кадастровых работ может выясниться, что, согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, граница одного участка полностью или частично проходит по соседнему участку, то есть имеет место реестровая ошибка. В этом случае межевой план с заключением кадастрового инженера о выявленном наложении границ направляется в орган кадастрового учета, который примет решение о приостановлении кадастрового учета в связи с наличием наложения. В то же время орган, осуществляющий кадастровый учет, не может однозначно указать причину, по которой произошло наложение границ земельных участков, но в качестве возможной указывает на ошибку, допущенную кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Если границы формируемого земельного участка имеют наложение границ с ранее учтенным земельным участком, то возможна подготовка межевого плана, в котором будут уточнены и координаты соседнего участка. В этом случае будет осуществлен кадастровый учет изначально формируемого участка и одновременно уточнены границы ранее учтенного (соседнего) участка.

Иными словами, может быть подготовлен один межевой план, содержащий сведения о двух земельных участках. Неотъемлемой частью такого межевого плана будет акт согласования местоположения границ земельных участков с графической частью на обороте. Процедура согласования местоположения границ земельного участка с

правообладателями смежных участков по законодательству является обязательной.

Если не удалось устранить наложение в досудебном порядке, то собственник земельного участка может обратиться в суд.

Основания для обращения в суд:

1. Отказ учреждения, которое проводило кадастровый учет, устранять неточности;
2. Отказ регистрирующего органа корректировать данные по заявлению правообладателя недвижимости;
3. Заключение инженера об обнаруженной ошибке во время межевания участка и не возможность ее исправления в мирном порядке.

В качестве способа судебной защиты избираются различные требования, например:

1. Об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета;
2. Об обязанности внести сведения в государственный кадастр недвижимости;
3. О снятии с кадастрового учета земельного участка;
4. О признании недействительными и исключении сведений из государственного кадастра недвижимости;
5. Об исправлении кадастровой ошибки и т. д.

В качестве доказательства можно ссылаться на заключение кадастрового инженера о выявленной кадастровой ошибке, которое в итоге может быть положено в основу решения суда. Кроме того, следует отмечать тот факт, что земельный участок одного из собственников поставлен на кадастровый учет ранее соседнего. Следовательно, наложение границ земельных участков возникло из-за ошибки, возникшей в результате постановки на кадастровый учет соседнего земельного участка.

В судебной практике рассматривают различные случаи по поводу необходимости внесения достоверной информации об объекте недвижимости в государственный реестр. Обращение в суд чаще всего требуется в тех

случаях, когда регистрирующие органы отказывают собственнику в выполнении процедуры изменения данных. В процессе суда проводится сверка множества документов. Итогом судебного разбирательства в отношении выявленной ошибки должно стать решение суда. Суд должен вынести решение о исправлении выявленной ошибки, либо отказ в удовлетворении иска в виду различных причин вследствие которых исправление ошибки не возможно, даже на основании суда. При имеющемся положительном решении суда о исправлении имеющейся ошибки регистрирующий орган в исправлении такой ошибки отказать не сможет.

В рассмотрение дела о признании ошибки будут привлечены все задействованные в конфликте стороны. Вариантов решений может быть несколько, также дела могут затягиваться на неопределенный срок из-за ошибок в определении предмета спора или основания для иска.

В настоящее время для недопущения появления реестровых ошибок и при этом осуществить кадастровый учет либо уточнить границы ранее учтенного земельного участка, необходимо провести комплекс кадастровых работ. В этом случае производятся замеры по существующим границам земельного участка, а описание местоположения границ земельного участка по сведениям ЕГРН определяется на основании данных содержащихся в документах (свидетельствах, технических паспортах и т. п.).

При проведении работ учитываются границы существующие на местности не менее 15 лет и закрепленные с использованием объектов искусственного происхождения или природных объектов, которые позволяют определить местоположение границ участка.

При исправлении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280, так же исправления необходимо вносить в части границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:254201:289, 16:24:254201:281. Так же из –за существующего смещения исправления необходимо вносить в часть границы не смежного

земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:290. Земельные участки в границы которых необходимо внесение изменений представлены на рисунке 10.

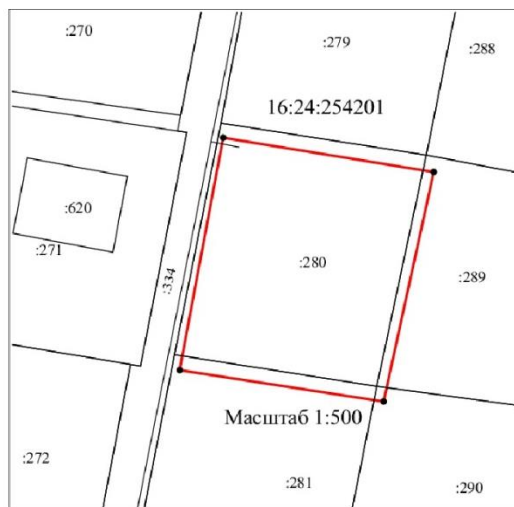


Рисунок - 10 Земельные участки в границы которых так же потребуются внесение изменений

В сведения о границах смежных земельных участков так же будут вноситься изменения в порядке составления одного межевого плана. Владельцы смежных земельных участков дали свое согласие на внесение изменений в части границ подписав акты согласования местоположения границ. Акт согласования местоположения границ представлен в приложении 3.

3.3 Использование геодезической спутниковой аппаратуры для выявления реестровой ошибки

Аппаратура геодезическая спутниковая Stonex S8 GNSS предназначена для измерения координат точек земной поверхности при выполнении кадастровых и землеустроительных работ, а также при создании и обновлении государственных топографических карт и планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах.

Геодезическое спутниковое оборудование Stonex S8 GNSS - геодезический прибор, принцип работы которого заключается в измерении

времени прохождения сигнала от спутника до приёмной антенны прибора и вычисления значения расстояния до спутника. Приемник STONEX S8 GNSS имеет встроенный GSM/GPRS приёмо/передающий модем, для получения и передачи RTK поправок.

Конструктивно геодезическое спутниковое оборудование Stonex S8 GNSS представляет собой прочный, прорезиненный корпус, вмещающий спутниковую геодезическую антенну и приёмник, который управляется с помощью персонального компьютера или контроллера. Информация, полученная со спутников записывается во внутреннюю память прибора.

На передней панели спутникового геодезического оборудования Stonex S8 GNSS расположены кнопка питания и функциональная кнопка, а также светодиодные индикаторы статуса спутников, уровня заряда аккумулятора, состояния памяти, индикатор статуса подключения внешних устройств и индикаторы возможных режимов съёмки. В нижней части корпуса аппаратуры геодезической спутниковой Stonex S8 GNSS расположен отсек для съёмного аккумулятора. Прибор геодезический Stonex S8 GNSS представлен на рисунке 11.

Базовая станция при работе позволяет решать очень широкий спектр вопросов возникающих в геодезии. С помощью базовой станции происходит координирование погрешностей, которые выдаются GPS приемником. После установления базовой станции необходимо прикрепить к местности к пункту ОМЗ. Существующий пункт ОМЗ представлен на рисунке 12.

Геодезический прибор работает в паре с полевым контроллером STONEX S4, в нем реализованы все необходимые функции, необходимые исполнителю для выполнения быстрой и качественной топосъёмки.

STONEX S4 – новое поколение контроллеров Stonex предназначенных для работ требующих высокой производительности и надёжности в полевых условиях. Обеспечение гарантированной сверхвысокой точности работы компактной GPS системы при сборе данных в течение всего рабочего времени.



Рисунок - 11 прибор геодезический Stonex S8 GNSS



Рисунок - 12 пункт ОМЗ

Контроллер STONEX S4 – современное полевое решение, ускоряющее процесс повседневных геодезических работ и сокращает число устройств, необходимых для работы в поле. Контроллер имеет multifunctional портативный компьютер с широкими возможностями, специально предназначенный для работы с GPS системами Stonex. Контроллер очень

удобный в применении, имеет цветной экран, возможность сенсорного ввода информации и обычной клавиатурой.

Контроллер STONEX S4 имеет прочный и надежный дизайн, что в сочетании с IP65 может выдержать любые погодные условия. STONEX S4 можно использовать в любых ситуациях. Полевой контроллер STONEX S4 представлен на рисунке 13.



Рисунок – 13 Полевой контроллер STONEX S4

Этап подготовки к проведению геодезических работ на местности состоит в следующем:

1. Соблюдение требований эксплуатационной документации по подготовке оборудования к работе;
2. Проверка готовности аппаратуры и исполнителей к выполнению рабочей программе полевых работ;
3. Проведения операций по прогнозированию спутникового ориентирования.

Этап полевых геодезических работ на местности заключался в процессе доставки приёмников и оборудования к точкам геодезической базы, выполнения привязки. Во время обследования и выполнения съёмки на

каждом участке, мобильная станция выполняла инициализацию и измерения на всех характерных точках границ земельных участков. При геодезической съемке границ и характерных точек границ земельных участков на каждый участок составлялся абрис. Абрис рассматриваемого земельного участка участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 представлен на рисунке 14.

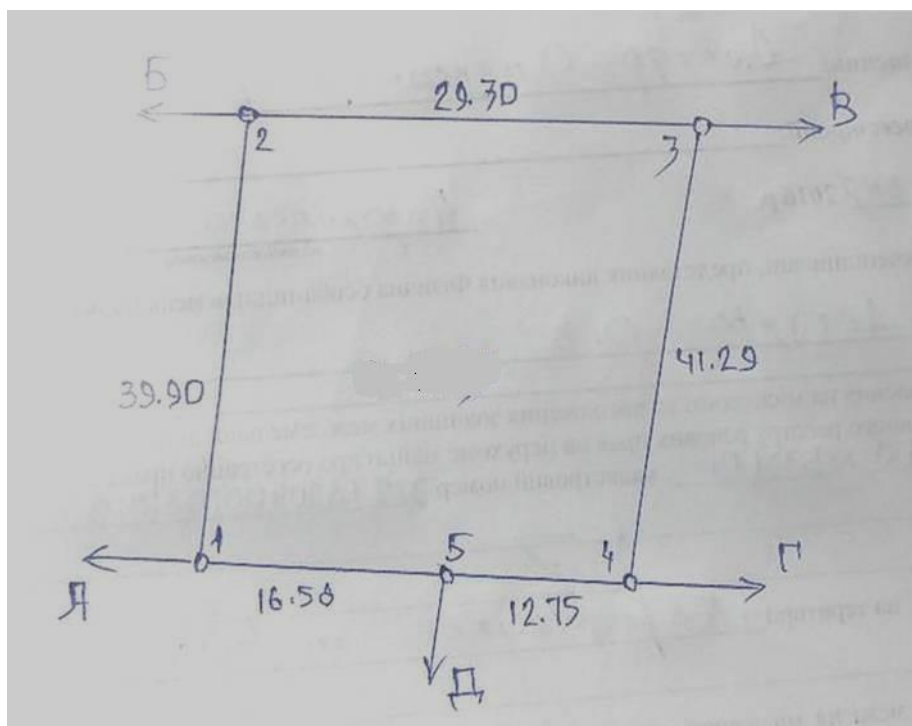


Рисунок - 14 Абрис земельного участка

В ходе проведения геодезических работ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Содружество". Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона. Так же была проведена съемка границ соседних земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:254201:281, 16:24:254201:289, 16:24:25420:291.

После проведения полевых работ по геодезической съёмке полученные в ходе работ координаты характерных точек границ земельных участков с помощью полевого контроллера передавались на персональный компьютер,

где продолжались камеральные работы с полученными материалами полевых изысканий, в ходе которых первично проводятся следующие работы:

1. Проверка полевых журналов и составление подробной схемы выполненной на местности привязки;
2. Вычисление координат всех характерных точек полученных при проведении геодезических работ на местности;
3. Передача полученных координат в программу, первичная обработка и нанесение ситуации.

В ходе выполнения полевых и камеральных работ был получен план съемки ситуации рассматриваемого земельного участка, а так же смежных с ним, расположенных по адресу: Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество "Содружество". Объединение коллективов войсковых частей и организаций Казанского гарнизона. Построение границ земельных участков по результатам геодезических работ представлен на рисунке 15.

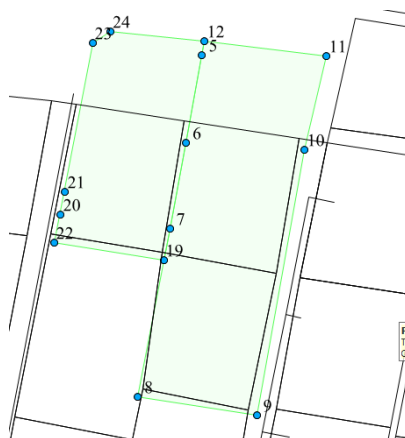


Рисунок – 15 Карта границ земельных участков

3.4 Камеральные работы при исправлении реестровой ошибки в сведениях о местоположении земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280

По результатам выполнения геодезической съёмки для камеральной обработки должны быть представлены следующие материалы:

1. Абрисы;

2. План выполненной съёмки;
3. Схема привязки к геодезической основе;
4. Акты контроля прибора и приёмки работ.

Камеральные работы являются важным этапом кадастровых работ, проводимых с целью исправлению местоположения поворотных точек границ земельного участка. К ним относится сбор и обработка исходных документов на земельный участок, выявление причин появления ошибки и способы их устранения.

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права на землю является недвижимой вещью, являющейся частью земной поверхности и обладающей характеристиками, позволяющими определить ее как индивидуально определенную вещь.

При проведении работ по исправлению реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении поворотных точек границ земельных участков проводится анализ всех имеющихся документов на земельный участок. Исследуется картографический материал, содержащий графическую информацию о местоположении границ земельного участка при его формировании (картографическая основа). Так же рассматриваются документы содержащие информацию о существовании объекта на местности в течении пятнадцати и более лет, границы которого закреплены с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В связи с тем, что исправление местоположения границ земельных участков часто вызывает много споров, введена обязательная процедура согласования местоположения границ с правообладателями соседних смежных земельных участков.

Прежде всего, при согласовании необходимо определить все заинтересованные стороны. К ним относятся владельцы земельных участков, лица, владеющие земельными участками на праве пожизненного

наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и аренды.

После определения заинтересованных лиц кадастровый инженер проводит согласование посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования с каждым из них лично. В случае проведения собрания, необходимо уведомить заинтересованных лиц о проведении собрания, в форме извещения.

Уведомление о проведении собрания о согласовании границ земельного участка должно быть вручено, направлено или опубликовано не позднее 30 дней до этого собрания. Заинтересованное лицо, которое не согласилось принять извещение о проведении собрания по согласованию местоположения границ, является надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания, при отсутствии владельца смежного земельного участка или его законного представителя по истечению установленного срока граница считается согласованной.

Документы об извещении входят в состав приложений к межевому плану и является его неотъемлемой частью.

Далее необходимо проверить права заинтересованных лиц или их представителей в соответствии с ч. 11 ст. 39 Закона № 221-ФЗ, информировать их надлежащим образом. Ознакомить их с проектом межевого плана и дать необходимые пояснения относительно его содержания. Таким образом, кадастровые работы по установлению местоположения границ земельного участка должны осуществляться к моменту согласования (должны быть определены координаты характерных точек). Также необходимо показать заинтересованным сторонам согласуемое расположение границ земельного участка на местности.

Местоположение границ земельного участка является согласованным, если в акте согласования местоположения границ имеются личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей. Кроме того, местоположение границ будет считаться согласованным, если осведомленная заинтересованная сторона не подписала акт согласования в установленный

срок, но и не предоставила обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае необходимая запись вносится в акт. Если в акте стоит подпись заинтересованного лица, кадастровый инженер в праве не принимать дальнейшие возражения, поскольку в акте согласования указываются данные о согласовании или содержание возражений заинтересованных лиц. Предоставленные в письменной форме возражения прикладываются к межевому плану и считаются его неотъемлемой частью.

После проведения контрольных измерений на местности было выявлено, что в сведениях государственного кадастра недвижимости содержится ошибка относительно части границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:254201:289, 16:24:254201:290, 16:24:254201:281, а именно: по координатам поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 выявлено что участок частично находится на земельных участках с кадастровыми номерами 16:24:254201:289, 16:24:254201:290, 16:24:254201:281.

Соответственно при подготовке межевого плана о внесении исправлений в местоположении границ земельного участка 16:24:254201:280, так же требуется внесение исправлений в части границ смежных земельных участков. Так как земельные участки, с кадастровыми номерами 16:24:254201:289, 16:24:254201:290, 16:24:254201:281, кадастровый учет которых был осуществлен после вступления в силу ФЗ № 221 "О государственном кадастре недвижимости" лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с ч.1 ст.44 ФЗ № 221, такая ошибка определяется как реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении поворотных точек границ земельных участков и подлежит исправлению в порядке, установленном ст.28 ФЗ № 221.

Реестровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документы, содержащие такую ошибку и на основании которых информация вносится в ЕГРН являются документы, необходимые

для государственного кадастрового учета).

Согласование границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 проводилось по всем границам земельного участка:

1. Н1-Н2 – земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:279, принадлежащий правообладателю на праве собственности;
2. Н2-Н3 – земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:289, принадлежащий правообладателю на праве собственности;
3. Н3-Н4 – земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:281, принадлежащий правообладателю на праве собственности;
4. Н4-Н1 – земельный участок с кадастровым номером 16:24:254201:334, принадлежащий садовому товариществу СНТ «Содружество» на праве собственности, в связи с этим согласование проводилось с председателем садового товарищества.

Так же потребовалось согласование с правообладателем земельного участка 16:24:254201:290, так как при исправлении реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280 необходимо вносить изменения в часть границ земельного участка земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:290.

3.5 Оформление результатов кадастровых работ

Под оформлением результатов кадастровых работ подразумевается камеральная обработка. Включает подготовку графического материала в соответствии с координатами границ участка полученными в соответствии с произведенной геодезической съемкой, окончательное согласование полученных границ и формирование межевого плана.

Межевой план - это документ, основанный на кадастровом плане соответствующей территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке и в котором содержатся необходимые данные, для внесения в ЕГРН и указаны сведения об образуемом земельном участке или земельных участках либо о части или частях земельного участка, либо новые

необходимые для внесения в ЕГРН данные о земельном участке или земельных участках.

Таким образом, межевой план представляет собой сочетание кадастрового плана и кадастровой выписки. Это документ, который включает в себя всю информацию, содержащуюся в кадастре недвижимости и информацию необходимую для внесения в сведения ЕГРН.

Он включает в себя текстовую и графическую часть, которые должны быть включены в межевой план.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые данные для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или участках, а также сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Кадастровые работы по установлению границ земельных участков подразумевают отсутствие споров по границам земельных участков. Об этом свидетельствует и акт согласования границ земельного участка, подписанный владельцами смежных земельных участков. Согласование границ земельного участка является обязательным.

Акт установления и согласования границ земельного участка подписывается кадастровым инженером, владельцем земельного участка, собственниками, владельцами и пользователями смежных участков.

«Если одни или несколько владельцев смежных земельных участков отказываются от согласования границ необходимо письменно зафиксировать этот отказ в акте согласования границ с указанием причины отказа, или засвидетельствовать отказ другим лицом с указанием паспортных данных этого лица с обоснованием причины отказа для дальнейшего разрешения сложившейся ситуации в административном или судебном порядке».

Кадастровый инженер принимает на себя всю ответственность за правильную подготовку межевого плана. Именно он проверяет правильность установленных границ, всего плана в общем.

При проведении любых операций с земельными участками (купля-продажа, дарение, наследование, приватизация, изменение площади и т.п.) проведение землеустроительных работ (обмеры участков, формирование межевого плана для дальнейшей сдачи в соответствующие государственные органы) крайне необходимо.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута (форма ограничения права).

Графическая часть межевого плана состоит из:

1. Чертеж земельного участка;
2. Схема геодезических построений;
3. Схема расположения земельного участка.

Так же в графическую часть входит информация о земельном участке:

1. Проект границ земельного участка
2. Материалы инвентаризации на земельный участок;
3. Государственный акт на право собственности содержащий графическую информацию.

Чертеж земельного участка представляет собой чертеж, где указаны вновь образуемые границы земельного участка в соответствии с выполненными геодезическими замерами. Указывается кадастровый номер земельного участка. Чертеж земельного участка представлен на рисунке 15.

Схема геодезических построений – чертеж, на котором отображены пункты ОМЗ которым использовались при привязке к местности при геодезических измерениях земельного участка. Схема геодезических измерений представлена на рисунке 16.

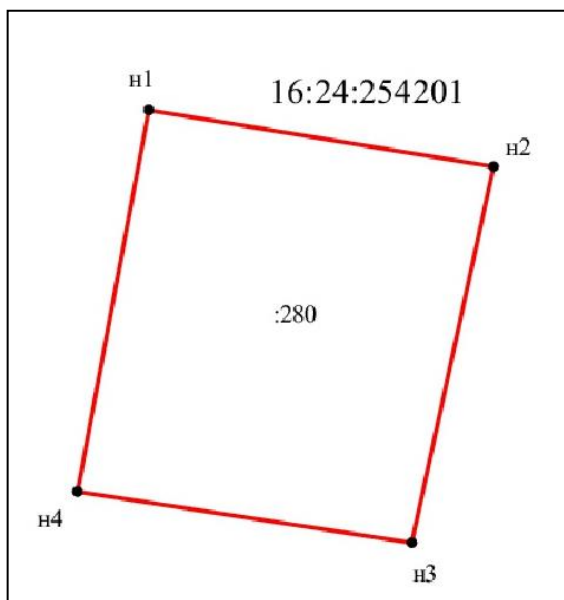


Рисунок – 15 Чертеж земельного участка

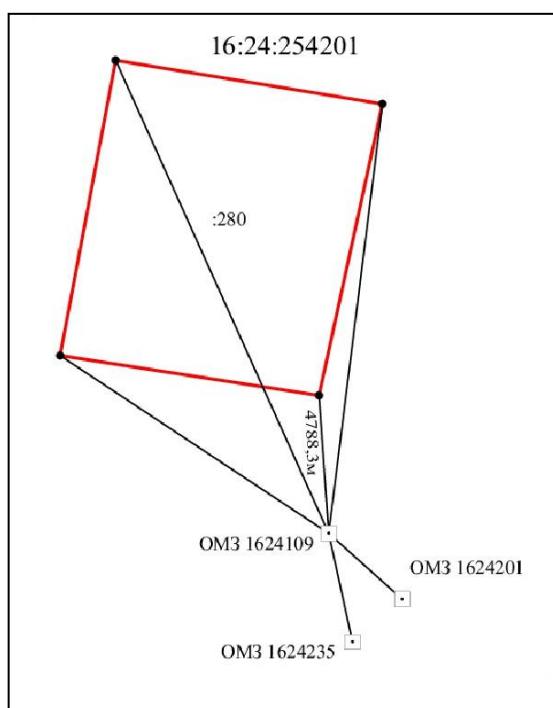


Рисунок – 16 Схема геодезических построений

Схема расположения земельного участка – схема, где отображена зона в которой находится земельный участок. Территориальная зона месторасположения земельного участка представлена на рисунке 17.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – эта схема показывает есть ли смещение земельного участка, имеются ли наложения на соседние участки. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории представлена на рисунке 18.

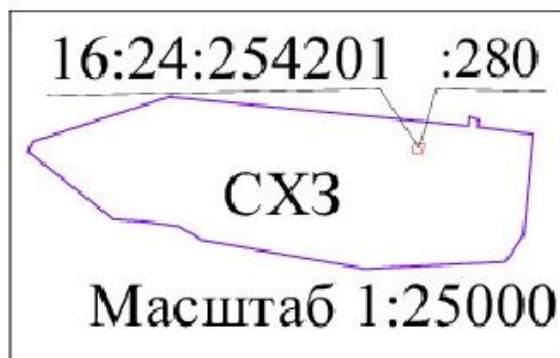


Рисунок – 17 Территориальная зона расположения земельного участка

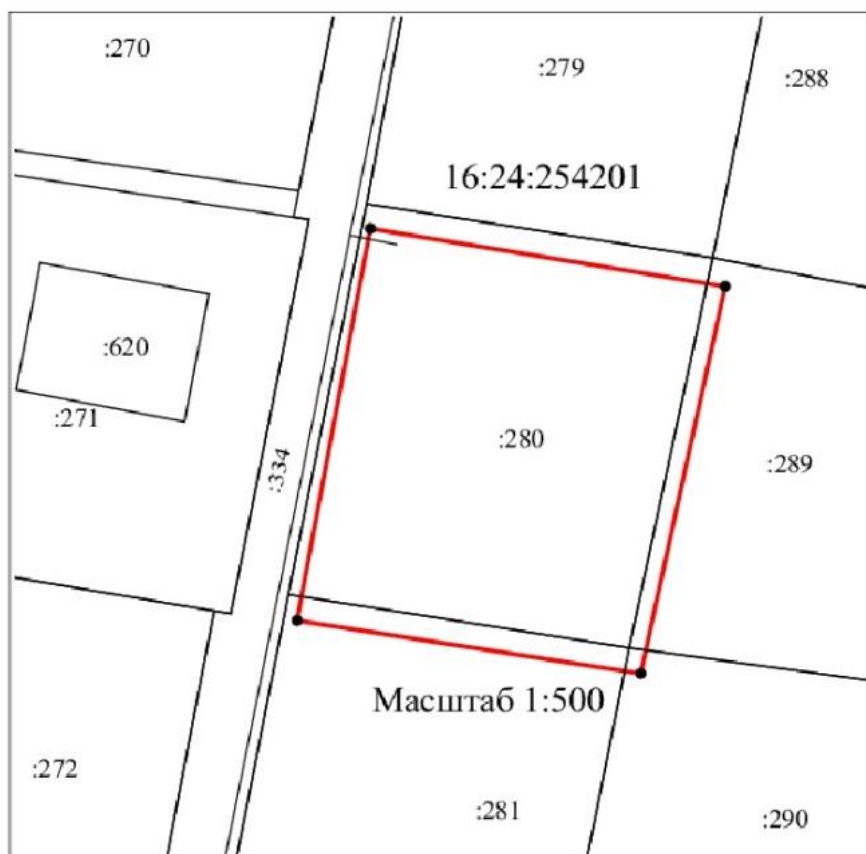


Рисунок – 18 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Можно выделить следующие разделы межевого план при подготовке его по исправлению местоположения границ земельного участка. Главные составные части межевого плана представлены в таблице 3.

Таблица – 3 Составные части межевого плана

Межевой план:	
Текстовая часть	Графическая часть
Исходные данные	Схема геодезических построений
Сведения о выполненных измерениях и расчетах	Схема расположения земельных участков
Сведения об уточняемых земельных участках	Чертеж земельных участков и их частей
Заключение кадастрового инженера	
Акт согласования местоположения границ земельного участка	

Рассматриваемый в данной выпускной квалификационной работе межевой план составлен в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280, находящийся по адресу: Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, СНТ "Содружество". Содержит главные составные части межевого плана.

Для подготовки данного межевого плана использовались следующие документы:

1. Кадастровый план территории № 2544/исх/5622 от 11.12.2017 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 16-АБ № 254864 от 07.06.2008 г.;
3. Проект планировки садовых кооперативов «Содружество» «Луч» войсковых частей казанского гарнизона;
4. Выписка из протокола общего собрания членов садового товарищества об избрании председателя садового товарищества.

Отличительной особенностью при подготовке межевого плана, составленного в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка, являет наличие раздела "Заключение кадастрового инженера" и акта согласования границ земельных участков.

В заключении кадастрового инженера обоснован вывод о наличии ошибки и о необходимости ее исправления: «Из анализа документов и результатов проведенных кадастровых работ кадастровым инженером

установлено, что имеется реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении поворотных точек части границ земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:254201:289, 16:24:254201:290, 16:24:254201:281 смежных с уточняемым участком с кадастровым номером 16:24:254201:280. Суть реестровой ошибки заключается в несоответствии положения фактических границ их описанию и местоположению содержащихся в сведениях ЕГРН. Споров относительно местоположения границ земельных участков не имеется, что подтверждается Актом согласования».

Акт согласования местоположения границ ранее учтенного земельного участка, был выполнен в отношении всех границ н1-н2, н2-н3, н3-н4, н4-н1 со смежными землевладельцами и н1-н1 с правообладателем уточняемого земельного участка. Акты согласования заверены подписью кадастрового инженера. Акт согласования представлен в приложении 3.

В результате местоположение исправляемого земельного участка, определялось с учетом существующих на местности границ и закрепленных с использованием объектов искусственного происхождения, позволяющих определить их местоположение в виде ограждения из сетки по всем границам земельного участка. Проведенное согласование местоположения границ земельного участка со всеми смежными владельцами подтверждает их местоположение на местности. Кроме того, местоположение участка определено помощью сведений (размеры, площадь, конфигурация и т. д.), содержащихся в документах, подтверждающих фактическое существование и местоположение границ на местности 15 и более лет.

Итогом проведенных кадастровых работ стало внесение достоверных сведений о местоположении границ земельного участка. Проведен кадастровый учет изменений. В настоящее время в сведениях ЕГРН содержатся достоверные сведения о местоположении границ земельного участка, исправлено местоположение границ на публичной кадастровой карте Росреестра, у владельца земельного участка имеются документы

подтверждающие местоположение земельного участка в ныне установленных границах. Строение расположенное на земельном участке зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством. Измененный контур земельного участка на публичной кадастровой карте представлен на рисунке 19.

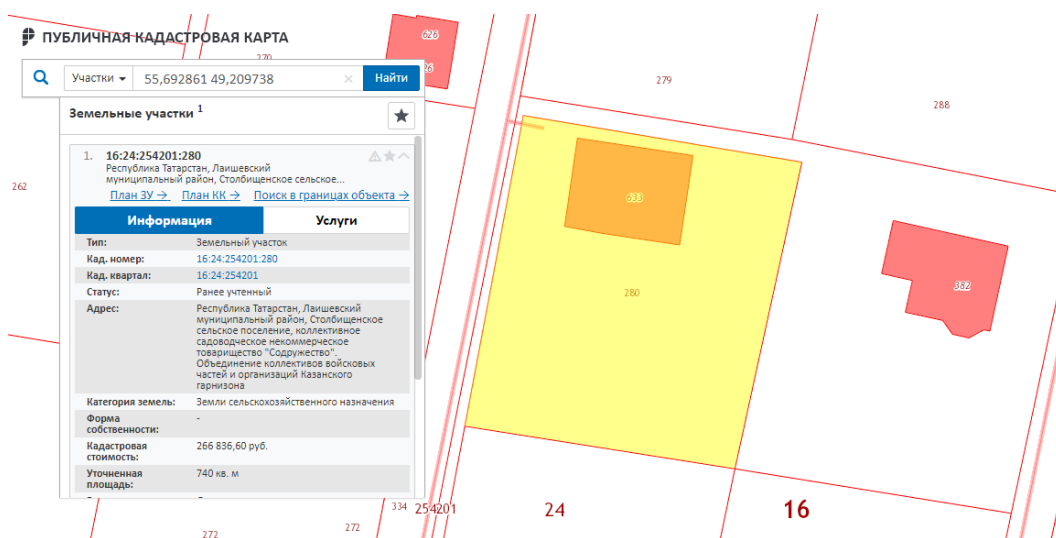


Рисунок – 19 Актуальная кадастровая карта с исправленным местоположением границ земельного участка

3.6 Экономические и трудозатраты организации на проведение кадастровых работ

Кадастровые работы в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) и ст. 35 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» выполняются кадастровым инженером на основе договора подряда, заключаемого сторонами — исполнителем (подрядчиком) и заинтересованным лицом (заказчиком). Отсюда следует, что процесс кадастровой деятельности начинается с заключения договора.

Согласно ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить определенную работу по поручению другой стороны (заказчика), а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить ее. Результатом кадастровых работ в отношении земельного участка является

межевой план участка, в отношении исправления реестровой ошибки местоположения границ земельного участка. Межевой и технический планы относятся к технической документации. Следовательно, договор на выполнение кадастровых работ относится к договору на выполнение проектных и изыскательских работ (§ 4 гл. 37 ГК РФ).

В результате выполнения кадастровых работ, указанных в ч. 1 ст. 36 Закона о кадастре, подготовка документов для представления в орган кадастрового учета документов о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости. Объем кадастровых работ подлежащих выполнению определяется заказчиком кадастровых работ (ч. 2 ст. 36 Закона о кадастре).

Договор на выполнение кадастровых работ является публичным договором (ч. 3 ст. 36 Закона о кадастре). Публичным договором – это договор, заключаемый коммерческой организацией или индивидуальным предпринимателем и устанавливающий их обязанности по выполнению работ или предоставлению услуг, которые подрядчики по характеру своей деятельности должны выполнить в отношении каждого, кто к ним обратится (розничная торговля, межевание, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т. п.).

Подрядчики не имеют права отдавать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами.

Затраты организации при проведении кадастровых работ заключаются в:

1. Выезд на геодезические замеры;
2. Амортизация транспорта и геодезического оборудования;
3. Время - затраты на проведение замеров
4. Затраты времени на обработку полученных геодезических замеров;

5. Затраты времени на заказ необходимых выписок, кадастрового плана территории;

6. Затраты на первичный анализ возникшей ситуации;

7. Затраты времени на подготовку межевого плана и актов согласования границ земельного участка;

8. Вторичная консультация заказчика о сложившейся ситуации;

9. Затраты времени на окончательную подготовку документов для предоставления их в органы регистрации.

10. Прочие затраты.

Вовлеченность персонала для подготовки документации на земельный участок:

1. Кадастровый инженер;

2. Геодезист;

3. Помощник геодезиста;

4. Помощник кадастрового инженера.

Глава IV. ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Согласно Федерального закона "Об охране окружающей среды" предприятия - должны соблюдать требования в области охраны окружающей среды, проводить мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных от негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

Природоохранные мероприятия - все виды хозяйственной деятельности предприятий, направленные на уменьшение и ликвидацию отрицательного воздействия на окружающую среду, сохранение, улучшение и рациональное использование природно-ресурсного потенциала страны.

Охрана природных ресурсов — система мероприятий, обеспечивающая возможность сохранения природой ресурсовоспроизводящих и средовоспроизводящих функций, а также сохранение невозобновимых природных ресурсов.

Основной принцип охраны природных ресурсов заключается в их рациональном, экономном использовании и воспроизводстве (по возможности).

При проведении землеустроительных работ одна из основных задач — охрана земельных и других природных ресурсов. В соответствии с действующим земельным законодательством, с сохранением количественные параметры и качественные свойства земли как территориального объекта и средства производства. Экологической надежностью должны обладать все решения, касающиеся землеустройства.

Если геодезический маршрут лежит через лесополосу, необходимо придерживаться требований определенного порядка и не наносить вред геодезическим инструментам, вешкам, штативы следует переносить, держа их острым концами вперед.

Комплексы природоохранных мероприятий формируют на основе агроэкологического микрорайонирования по классам пригодности земель, однородным территориям и участкам.

Цель данной составной части при проведении геодезических работ — разработка предложений по охране природных ресурсов и в первую очередь земли.

Мероприятия по охране окружающей среды предусматривают:

1. Соблюдение права работников на благоприятную окружающую среду;
2. Охрану, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов;
3. Выбор экологически безопасных технологий в хозяйственной деятельности предприятия;
4. Приоритетность сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов;
5. Обеспечение охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения (включая пожаров).

Сохранение природных ресурсов является одной из главных задач при проведении геодезических работ. Охраняться должны все земли государства, отдельные земельные фонды, землевладения, землепользования, участки. В первую очередь охраняют:

1. Плодородие и сельскохозяйственную продуктивность земель;
2. Угодья, пригодные для сельского хозяйства и других специфических целей; пространственные свойства (площади и формы) участков, угодий, землевладений, землепользовании от сокращения, раздробления, ухудшения конфигурации;
3. Экологическое равновесие (взаимодействие земли с другими природными факторами).

В процессе землеустроительных работ требования охраны земли и окружающей природной среды могут нарушаться по следующим причинам:

1. Ошибочные решения геодезиста;
2. Упущения в составе действий, когда не учтены, не предусмотрены все необходимые мероприятия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ведение ЕГРН является одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости. Он представляет собой единую государственную систему признания и удостоверения факта возникновения, существования или прекращения существования объектов кадастрового учета, включающую данные и документы о качественных и количественных характеристиках объектов недвижимости, их распределении по собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам. Качество кадастровой информации во многом определяет эффективность функционирования современной системы налогообложения, рынка недвижимости, инвестиционных процессов, принятия управленческих решений в области развития и управления территорий и т.д.

Задачей государственного кадастра недвижимости является обеспечение заинтересованных лиц признанными государством достоверными сведениями о характеристиках объектов учета и их местоположении.

Целью данной выпускной квалификационной работы является установление особенностей исправления реестровых ошибок учета земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости, связанных с неверным указанием местоположения границ земельных участков.

При изучении нормативно-правовой базы ведения государственного кадастра недвижимости было установлено, что такой базой являются Конституция РФ, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Водный, Лесной кодексы. Основным федеральным законами, регулирующими отношения в государственном кадастре недвижимости является: № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года.

Выделены следующие общие показатели успешной системы кадастра:

1. Увязка данных с системой координат;
2. Точность и достоверность данных;

3. Полнота данных;

4. Простые правила внесения данных и их предоставления.

Обозначены основные понятия ошибок в государственном кадастре недвижимости.

Техническая ошибка в государственном кадастре недвижимости - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости).

Реестровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости - воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Установлены и описаны критерии ошибочности сведений содержащихся в ЕГРН.

Выявлены и проанализированы методы исправления ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости.

Три варианта исправления реестровых ошибок:

1. В порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия);

2. В порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные заявителем для кадастрового учета);

3. На основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. В последнем случае причины возникновения кадастровой ошибки роли не играют. Суд вправе принять такое решение по требованию любого органа, в том числе органа кадастрового учета.

Подробно рассмотрен процесс выявления и исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:24:254201:280.

При исправлении реестровой ошибки были исправлены части границ смежных земельных участков. При исправлении площадь земельных участков не менялась. Исправление происходило за счет смещения границ и добавления новых поворотных точек. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что цель данной работы достигнута, основные задачи выполнены. Темы работы изучена.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно- правовые акты.

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51- ФЗ.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. О единых государственных системах координат: постановление Правительства РФ от 28 декабря 2012 года № 1463// Российская газета – 2013. – 08 - янв.
5. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
6. Приказ Минэкономразвития России от 15.12.2015 N 943 (ред. от 15.12.2015) «Об становлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 №221 – ФЗ «О кадастровой деятельности».
8. Федеральный закон от 13.07.2015 №218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
9. Федеральный закон от 18.06.2001 №78 – ФЗ «О землеустройстве».

Научная и учебная литература:

10. Анисимов А. П. Земельное право России. Курс лекций / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, А.Е. Черноморец – Волгоград.: Панорама, 2006. – 272 с.
11. Буров М. П. Межевание и земельный кадастр как основа государственности, упорядочения территорий и социально – экономического развития страны // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. №5. С 8-18.
12. Варламов А. А. Государственный кадастр недвижимости: Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. Заведений / А. А. Варламов, С. А.Гальченко.- М.: КолосС, 2012. — 679 с.

13. Варламов А.А. Проблемы развития кадастровой системы в Российской Федерации / А. А. Варламов, Л. А. Гатауллина // Имущественные отношения в Российской Федерации - № 11 (146) 2013 г.

14. Жернакова Н.Н. Вопросы установления границ муниципальных районов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. №2. С 15-20.

15. Заикян Э. А. Практические проблемы, связанные с наложением границ земельных участков. Кадастровая ошибка / Э. А. Заикян // Имущественные отношения в Российской Федерации - № 11 (158) 2014 г.

16. Методика выполнения выпускных квалификационных работ / Хисматуллин М. М., Сочнева С. В., Сулейманов С. Р., Логинов Н. А., Трофимов Н.В. // Учебное пособие «Методика выполнения выпускных квалификационных работ по направлению 21.03.02 – землеустройство и кадастры» (квалификация - бакалавр). Казань, КГАУ, 2016. – 48с.

17. Неумывакин Ю. К. Земельно - кадастровые геодезические работы: учебник для вузов / Ю. К. Неумывакин, М. И. Перский; М.: - КолоС. – 2005.

18. Овчинникова А.Г. Обоснование критерия ошибочности сведений государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков на основе понятия «межевая область» // Геодезия и картография. – 2013. - № 5. – С. 40-45.

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

20. Стратегия социально – экономического развития Лаишевского муниципального района РТ на 2016-2021 годы. //Доклад. г. Лаишево, 2016 г. – 134 с.

Интернет ресурсы

21. Землеустройство и кадастры. Режим доступа:
https://spravochnick.ru/geodeziya/zemleustroystvo_v_rossii/zemleustroystvo_i_kadastry/ - свободный.

22. Инженерная геодезия. Режим доступа:

https://spravochnick.ru/geodeziya/inzhenernaya_geodeziya/ - свободный.

23. Как исправить ошибку в ЕГРН? Техническая и реестровая ошибки.

Режим доступа: <http://www.cab74.ru/articles/1408/> -свободный.

24. Кадастровые ошибки, их причины и как их исправить. Режим

доступа: <https://geostart.ru/kadaastrovie-oshibki> - свободный.

25. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Режим доступа – свободный.

https://rusjurist.ru/pravo_sobstvennosti/edinyj_gosreestr_nedvizhimosti_egrn/poryadok_vedeniya_edinogo_gosudarstvennogo_reestra_nedvizhimosti_egrn/

ПРИЛОЖЕНИЯ