

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«Казанский государственный аграрный университет»  
Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ВКР допущена к защите,

зав. кафедрой, доцент

Сулейманов С.Р.

« 18 » 01 2021 г.

ИСПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ  
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА  
ТЕРРИТОРИИ СТД «КАЗАНКА-2» Г. КАЗАНИ

Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
профиль – Землеустройство

Выполнил – студент  
заочного обучения

Вахитов Вадим Сергеевич  
« 18 » 01 2021 г.

Научный руководитель –  
доцент

Сочнева С.В.  
« 18 » 01 2021 г.

Казань - 2021

## ОТЗЫВ

руководителя выпускной квалификационной работы  
на тему: Исправление реестровой ошибки в местоположении границ  
земельного участка, расположенного на территории  
СТД «Казанка-2» Г. Казани  
студента заочной формы обучения  
Вахитова Вадима Сергеевича

Выпускная квалификационная работа выполнена на актуальную тему, которая раскрывает последовательность исправления реестровой ошибки связанной с ложными сведениями Единого государственного реестра недвижимости в отношении местоположения границы земельного участка. Проведен обзор состояния вопроса о реестровых ошибках в настоящее время и раскрыта специфика их исправления.

Работа выполнена в полном объеме, придерживаясь сроков, в соответствии с заданием на основе подробного плана и тщательного изучения автором законодательной и учебной литературы. Вахитов В.С. в процессе выполнения выпускной квалификационной работы показал умение сочетать теоретические знания и их практическое применение, проявил способности к решению поставленных задач.

Теоретическая часть работы состоит из разбора правового регулирования кадастрового учета, кадастровой деятельности и законодательной политики в задачах выявления и исправления реестровых ошибок.

Практическая часть работы заключается в проведении кадастровых работ по составлению технической документации – межевого плана, который является основанием для исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

Выпускная квалификационная работа отвечает требованиям, предъявляемым к выпускным работам и может быть допущена к защите. На основании вышеизложенного считаю, что работа заслуживает оценки «ОТЛИЧНО», а её автор, Вахитов В.С. достоин присвоения квалификации «Бакалавр».

Научный руководитель –  
доцент, к.с.-х.н.

/  / / Сочнева С.В. /  
подпись Ф.И.О.

Ознакомлен с содержанием отзыва

/  / / Вахитов В.С. /  
подпись Ф.И.О.

« 30 » 01 2021 г.

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

## РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника \_\_\_\_\_ агрономического факультета

Вахитов Вади́л Сергеевич  
Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Тема ВКР Исправление регистрационной ошибки в местоположении грани земельного участка расположенного на территории С/А «Исмаилов-2» г. Казани

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 68 страниц, в т.ч. пояснительная записка — стр.; включает: таблиц 7, рисунков и графиков 26, фотографий — штук, список использованной литературы состоит из 58 наименований; графический материал представлен на — листах.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР

заключается в процессе исправления регистрационной ошибки в местоположении грани земельного участка при выполнении кадастровых работ и составлении технической документации.

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи

тема раскрыта в полной мере, проанализировано большое количество литературы, что позволило решить поставленные задачи ВКР

3. Качество оформления текстовых документов

в соответствии с требованиями и выполненная и выпускная квалификационная работа

4. Качество оформления графического материала *в соответствии с требованиями*

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость)

*краткая стоимость работы; в работе использованы все этапы выполнения исследовательской работы, все выводы и предложения обоснованы.*

6. Компетентностная оценка ВКР

### Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК1 - способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции	<i>отлично</i>
ОК2- способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции	<i>отлично</i>
ОК3- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	<i>хорошо</i>
ОК4- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	<i>отлично</i>
ОК5- способностью к коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия	<i>отлично</i>
ОК6- способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия	<i>хорошо</i>
ОК7- способностью к самоорганизации и самообразованию	<i>отлично</i>
ОК8- способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности	<i>хорошо</i>
ОК 9- способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций	<i>хорошо</i>
ОПК1 - способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	<i>отлично</i>
ОПК2 - способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	<i>отлично</i>
ОПК 3 -способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, свя-	<i>отлично</i>

занных с землеустройством и кадастрами	
ПК5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах	Отлично
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	Хорошо
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Хорошо
ПК8 - способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС)	Хорошо
ПК 9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Отлично
ПК10 - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ	Отлично
ПК11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости	Отлично
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	Отлично
Средняя компетентностная оценка ВКР	отлично

\* Уровни оценки компетенции:

«**Отлично**» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«**Хорошо**» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«**Удовлетворительно**» – студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР 1. Имеются синтаксические ошибки

в тексте.

2. Существенных недостатков в выпускной квалификационной работе не выявлено

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки отлично, а ее автор Вахитов В.С. достоин (не достоин) присвоения квалификации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Рецензент - Руководитель ООО «Земля»

Гафуров, Галимов М.М.  
Должность, учёная степень, ученое звание      подпись      Фамилия И.О.



« 26 » 01 2021 г.



**АННОТАЦИЯ**  
**выпускной квалификационной работы**  
**Вахитова Вадима Сергеевича**  
**на тему: «Исправление реестровой ошибки в местоположении**  
**границ земельного участка, расположенного на территории СТД**  
**«Казанка-2» Г. Казани»**

Объем выпускной квалификационной работы 68 страниц компьютерного текста. Работа состоит из введения, 6 глав, заключения, списка литературы. Содержит 7 таблиц, 26 рисунков и 3 приложения. Библиографический список включает 58 наименований, 6 из которых источники электронного ресурса.

В первой главе рассмотрена суть, причины, наличие и выявление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН на данном этапе становления кадастровой системы в стране. Проанализирована нормативно-правовая и научно-методическая литература.

Во второй главе приведены общие сведения и характеристики изучаемой территории.

В третьей главе представлен обзор современного положения единого государственного кадастра недвижимости и кадастровой деятельности.

В четвертой главе показан процесс проведения кадастровых работ, связанных с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

В пятой главе рассчитана смета на выполнение кадастровых работ.

В шестой главе приведены мероприятия по охране окружающей среды и труда.

## **ANNOTATION**

### **final qualifying work**

**Vakhitov Vadim Sergeevich**

**on the topic: «Correction of the register error in the location of the  
borders of a land plot located on the territory  
of the SDT «Kazanka-2» in Kazan»**

The volume of the final qualifying work is 68 pages of computer text. The work consists of an introduction, 6 chapters, a conclusion, a list of references. Contains 7 tables, 26 figures and 3 applications. The bibliographic list includes 58 titles, 6 of which are sources of an electronic resource.

The first chapter examines the essence, causes, presence and identification of registry errors in the USRN information at this stage of the formation of the cadastral system in the country. Analyzed the regulatory and scientific-methodological literature.

The second chapter provides general information and characteristics of the study area.

The third chapter provides an overview of the current state of the unified state real estate cadastre and cadastral activities.

The fourth chapter shows the process of carrying out cadastral works related to the correction of the register error in the location of the boundaries of the land plot.

In the fifth chapter, the estimate for the implementation of cadastral works is calculated.

The sixth chapter contains measures for the protection of the environment and labor.

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ  
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

(Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество студента (ки) Вахитов Вали Бурганович
2. Тема работы Исправление фактовой ошибки в межевом плане земельного участка, расположенного на территории СЗД «Казань - 2» г. Казань  
(утверждена приказом по КазГАУ № 451 от «25» 12 2020г.)
3. Срок сдачи студентом законченной работы 18.01.2021
4. Перечень подлежащих разработке в выпускной квалификационной работе вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их

выполнения:

- 1 Изучить нормативно-правовую базу законодательства, основные понятия и методики определения государственного кадастрового учета – 04.2020г.
- 2 Сформулировать задачи выполнения выпускной квалификационной работы – 06.2020г.
- 3 Оформить задание по подготовке межевого плана земельного участка – 07.2020г.
- 4 Изложить проект определения фактовой ошибки в межевом плане – 09.2020г.
- 5 Подготовить все необходимые документы (в т.ч. межевой план) для исправления фактовой ошибки в межевом плане земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:123 – 10.2020г.
- 6 Рассмотреть сметную стоимость кадастровых работ – 11.2020г.
- 7 Разработать мероприятия по устранению фактовой ошибки.

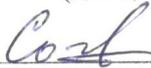
средств и технологий в безопасности при проведении  
полевых работ. - 12.10.10 -

8. Оформить выпускную квалификационную  
работу - 25.01.2021 г

5. Дата выдачи задания 14.01.2019 г

Утверждаю:

Зав. кафедрой  14.01.2019 г.  
(дата, подпись)

Научный руководитель  14.01.2019 г.  
(дата, подпись)

Задание принял к исполнению  14.01.2019 г.  
(дата, подпись студента)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ.....	6
Глава II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА.....	15
2.1 Местоположение изучаемой территории .....	15
2.2 Природно-климатическая характеристика изучаемой территории .	16
2.3 Физико-географические условия изучаемой территории.....	17
2.4 Геологическое и геоморфологическое строение изучаемой территории .....	19
2.5 Гидрологические особенности изучаемой территории .....	21
Глава III. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ .....	22
3.1 Общие сведения .....	22
3.2 Кадастровая деятельность.....	23
Глава IV. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИСПРАВЛЕНИЮ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ .....	27
4.1 Подготовительный этап.....	27
4.2 Полевой этап.....	32
4.3 Камеральный этап .....	34
Глава V. СМЕТНО-ФИНАНСОВЫЙ РАСЧЕТ.....	47
Глава VI. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ .....	49
6.1 Мероприятия по охране земель .....	49
6.2 Зоны с особыми условиями использования территории .....	50
6.3 Обеспечение безопасности при выполнении кадастровых работ....	54
6.4 Физическая культура на производстве .....	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	58
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68

## ВВЕДЕНИЕ

Существующая система Единого государственного реестра недвижимости, создаваемая несколькими десятилетиями в нашей стране, объединяющая государственный кадастр недвижимости и единый государственный реестр прав, непосредственно является следствием методического функционирования государственной политики в сфере работы с объектами недвижимости. Действующее законодательство трактует новый подход к систематизации сведений об объектах недвижимости. ЕГРН представляет собой информационный ресурс о полно перечне характеристик об объекте недвижимости, включая информацию о правообладателях. Кроме того данное объединение привело к ряду изменений в процедуре регистрации, постановке на учет, ее порядку и срокам.

Данное слияние самостоятельных систем поспособствовало дальнейшему формированию и развитию института собственности. Сведения об объектах недвижимого имущества стали отображать не только исключительные характеристики объекта, но и включать в себя прочную связь конкретной недвижимости, например: помещение, расположенное в здании или индивидуальный жилой дом – на конкретном земельном участке. Кадастровые и землеустроительные работы выступают в роли источников информации, которые формируют базу данных ЕГРН [29].

Несмотря на формирование единой базы данных (союз реестра прав и кадастра недвижимости) сведения ЕГРН, которые трактуются в Федеральном законе №218-ФЗ как «свод достоверных систематизированных сведений», имеют ошибки. После обработки, анализа и упорядочивания данных, ошибки, допущенные в старых системах, перебазировались в сведения ЕГРН.

Таким образом, невозможно отрицать тот факт, что данные представленные в ЕГРН не всегда являются полными и достоверными. Например, об этом свидетельствуют сведения, находящиеся в открытом доступе, о декларированной площади и границах земельных участков, которые перенеслись из базы данных государственного кадастра недвижимости [37].

Нормативно-законодательная часть в сфере кадастровой деятельности выделяет два вида ошибок, встречающихся в ЕГРН: технические и реестровые (в нормативно-правовых актах, утративших силу назывались кадастровыми). Причина ошибок – человеческий фактор. Технические ошибки допускают регистраторы при внесении сведений о недвижимом имуществе в ЕГРН, к ним относятся опечатки и грамматические ошибки. Реестровые ошибки допускает кадастровый инженер при подготовке технической документации, которые по итогу попадают в сведения ЕГРН. К реестровым ошибкам так же относятся ошибки в документах, представленных в орган регистрации в порядке информационного взаимодействия. Ошибки нарушают интересы правообладателей объектов недвижимости, и зачастую, исправить их возможно только на основании решения суда [29].

Обнаруженная реестровая ошибка предполагает искажение в сведениях ЕГРН о границах земельных участков, следовательно, это влияет на расхождение в фактической и приведенной в правоустанавливающих документах площади, что в итоге приводит к возникновению спора разрешаемого лишь в судебном порядке [29].

Выявить ошибки сложно, так как правообладатель недвижимого имущества может не догадываться о наличии таких ошибок, а установить их наличие возможно только после кадастровой съемки и изучения исходной документации.

**Актуальность темы выпускной квалификационной работы** заключается в практическом применении порядка работы по исправлению реестровой ошибки, так как на практике чаще всего встречаются именно реестровые ошибки, чем технические. Самая распространенная реестровая ошибка заключается в несоответствии фактического землепользования, установленного между земельными участками – реестровая ошибка в местоположении границ, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Выявленные реестровые ошибки в сведениях ЕГРН необходимо устранить, опираясь на особенности законодательства в кадастровой сфере и судебную практику.

**Объектом ВКР** выступает земельный участок с кадастровым номером 16:50:240201:133, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, сдт «Казанка-2», участок №172.

**Предметом исследования** является поэтапный разбор и исправление выявленной реестровой ошибки в местоположении границы объекта ВКР.

**Целью выпускной квалификационной работы** является подготовка межевого плана, необходимого для исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, сдт Казанка-2, уч. №172.

В ходе работы были поставленные **следующие задачи**:

- рассмотреть правовое регулирование кадастровой деятельности, основные понятия и методики проведения государственного кадастрового учета, используя нормативную, законодательную и учебную литературу;
- изучить район работ: полная характеристика территории, включая все особенности климата, рельефа, гидрографии и геологического строения.
- изложить порядок проведения работ необходимого для исправления реестровой ошибки в местоположении границ объекта ВКР;
- составить межевой план в соответствии с принятыми положениями действующих законодательных актов, для дальнейшего внесения в сведения ЕГРН исправленных характеристик изучаемого земельного участка;
- рассчитать смету на выполнения кадастровых работ;
- разработать природоохранные мероприятия и условия безопасного труда.

## Глава I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

С начала становления русского государства вопросы учета, использования и возделывания земли складывались в систему, формирующую задатки земельных отношений. Исторически сложилось, что осваиваемая территория расположена в умеренном климатическом поясе, характеризуемая неблагоприятными условиями (короткими сроками проведения сельскохозяйственных работ). Это подтолкнуло к коллективизации усилий направленных на обработку угодий. Следовательно, частные интересы не рассматриваются, возникает принцип общего благополучия.

Можно считать, что данная идеология плавно перетекла в идеи социалистической собственности в период Советского Союза, где значение слова «собственность» несло в себе ограниченный характер. Земли выделялись для сельскохозяйственных нужд колхозам и совхозам, но условия распоряжения трактовались органами власти [Никулина А.А., 2018].

Земельная реформа 1990 года стала отправной точкой для развития института права собственности на землю. Признав частную собственность на землю, принципиально важным вопросом стало развитие земельного законодательства.

После развала Советского Союза, в 1993 году Конституция РФ разъяснила понятия частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю, которая стала объектом недвижимого имущества [Конституция Российской Федерации, 1993]. Несмотря на научный опыт, накопленный за семидесятилетнюю историю СССР, систему учета и регистрации прав пришлось восстанавливать с нуля. Многие земельные участки, принадлежащие государству, было необходимо переоформить в частную собственность и установить четкие границы.

Как правило, кадастр – это многоцелевой государственный институт, ответственный за актуальность и достоверность характеристик учтенных объектов недвижимости, территориально обособленных, включающий налоговые, земельно-юридические и технические задачи [Degbegnon L., 2014].

С переходом на частную собственность и постановкой на учет, между правообладателями земельных участков возникают прения по фактическому расположению границ.

С другой стороны, по результатам инвентаризации объектов недвижимого имущества и становления кадастровой деятельности в определении границ и регистрации прав допускаются неточности и ошибки [Никулина А.А., 2018].

Наличие таких ошибок с принятием Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в прошлом «О государственном кадастре недвижимости»), приняло официальный характер - устанавливается понятие кадастровой ошибки.

Спустя десятилетие в Федеральном законе №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изменили термин кадастровой ошибки на реестровую.

Законодательством РФ по источнику возникновения предусмотрено два типа ошибок в сведениях ЕГРН: технические и реестровые (рис.1) [Рыбкина А.М., 2019].

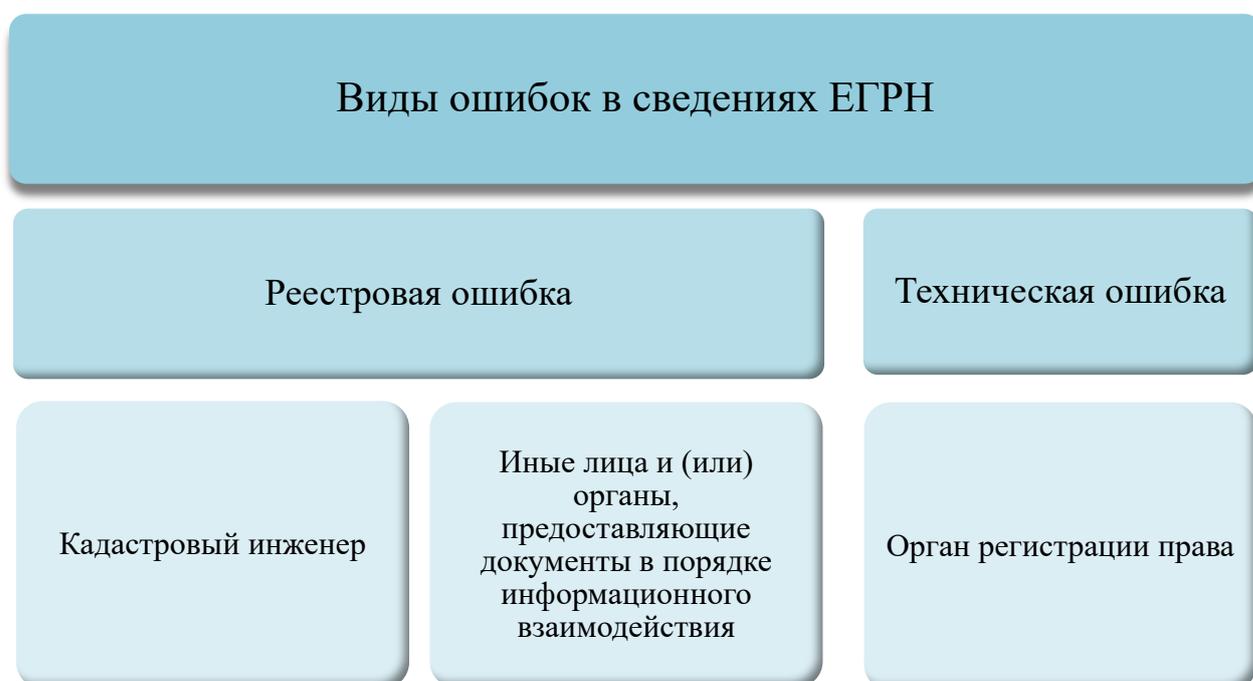


Рис.1. Ошибки в сведениях ЕГРН

В настоящее время гл.7 Федерального закона №218-ФЗ «Исправление ошибок, содержащихся в ЕГРН» регулирует вопрос ошибок, раскрывает порядок исправления, но не раскрыт вопрос выявления таких ошибок.

Выявление и исправление реестровых ошибок схематично представлено на рисунке 2 [Батин П.С., 2017].



Рис.2. Низкий показатель обнаружения реестровых ошибок

Технические ошибки возникают по причине регистрирующего органа, работника органа регистрации права, то природа возникновения реестровых ошибок – различна.

Согласно ч.3 ст.61 Федерального закона №218-ФЗ реестровой ошибкой считается неточность, допущенная кадастровым инженером при подготовке межевого и технического плана, акта обследования, карты-плана территории, которая, в дальнейшем, воспроизводится в сведениях ЕГРН. Из практики вы-

полнения кадастровых работ, реестровые ошибки не всегда зависят от кадастрового инженера, который готовит техническую документацию (рис.3) [Рыбкина А.М, 2019].

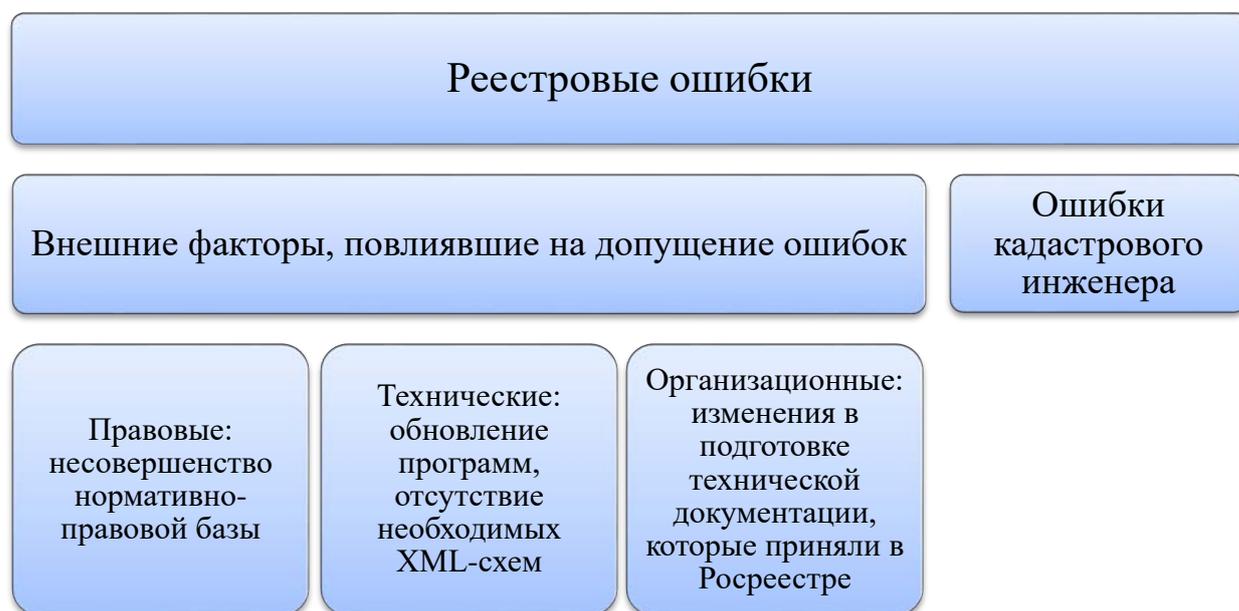


Рис.3. Причины возникновения реестровых ошибок

Внешним фактором, наглядно демонстрирующим все перечисленные причины появления ошибок, является учет и регистрация «садовых домов» на садовых и дачных земельных участках, в Республике Татарстан до перехода на ФГИС ЕГРН и xml-схемы технического плана версии 06 (16.09.2020г.). Для того чтобы регистратор поставил на учет садовый дом в заключении кадастрового инженера необходимо было прописывать уточнение: объект недвижимости имеет назначение «садовый дом», поскольку в действующей XML-схемы не реализовано указание назначения объекта недвижимости «садовый дом», в техническом плане указывается назначение объекта недвижимости «нежилое», а наименование объекта – садовый дом. Данное расхождение вызвано отсутствием однозначного определения «садовый дом» в законодательстве РФ и сменой позиции Росреестра. В итоге объекты недвижимости вставали на учет как нежилые здания.

Данные, содержащие реестровую ошибку, подразделяются на графические и семантические ошибки, среди которых графические, содержащие

ошибку в площади и положении границ, составляют основную часть. Их распространенность обуславливается следующими причинами:

- игнорирование полевого этапа при проведении кадастровых работ;
- при проведении полевого этапа кадастровых работ в местной системе координат пренебрегается привязка к геодезической основе;
- использование картографических материалов о смежных земельных участках, являющихся ранее учтенными, в которых так же есть не выявленные реестровые ошибки;
- неисправность приборов или некорректная обработка измерений;
- невнимательность при проведении камерального этапа кадастровых работ [Антипов И.Т., 2018].

Вышеперечисленные причины приводят к реестровым ошибкам связанные с местоположением границ (наложение, пересечение, черезполосица, разворот), что непосредственно влияет на площади объектов недвижимого имущества. По процедуре исправления данные реестровые ошибки являются сложными [Клюшниченко В.Н., 2019].

Ч.6 ст. 61 Федерального закона №218-ФЗ трактует об обнаружении реестровой ошибки органами регистрации и последующего уведомления заинтересованным лицам. На практике так не происходит. Действующее законодательство в этом случае не определяет порядок обнаружения органом регистрации прав реестровой ошибки в сведениях ЕГРН. Это означает, что обнаружить реестровую ошибку способен только кадастровый инженер. Обнаружить реестровую ошибку, связанную с местоположением границ земельного участка, возможно после проведения полевого этапа работ (съемка участка).

При наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН возникают следующие сложности:

- исключены какие-либо регистрационные действия по отношению к объектам недвижимого имущества;

- возникают препятствия при оформлении права собственности на объект недвижимого имущества (если недвижимость была получена в собственность до 1997 года);

- появляются споры между смежными землепользователями в местах пересечения границ, которые решаются только в судебном порядке;

- завышенный тариф налогов на недвижимое имущество, в связи с неверными сведениями о фактической площади землепользования;

- проблемы с куплей-продажей объектов недвижимости;

- риск возникновения ограничений прав [Пашинская Н.Ю., 2019].

Законодательство РФ предполагает следующие способы исправления реестровых ошибок:

- подготовка соответствующей технической документации, подготавливаемой кадастровым инженером;

- в порядке информационного взаимодействия;

- при наличии решения суда об исправлении реестровой ошибки [Пашинская Н.Ю., 2019].

При наличии судебного решения об исправлении реестровой ошибки происходит в разных случаях, например: орган регистрации отказывает в исправлении границ участка в связи с реестровой ошибкой в силу разных обстоятельств; правообладатель смежного земельного участка с кем необходимо согласовать сменную границу, отсутствует (умер, наследники не вступили в права наследства, местонахождение правообладателя неизвестно); правообладатель смежного земельного участка имеет обоснованные возражения (не подписывает акт согласования, который является обязательным документом при исправлении реестровых ошибок).

Вынесением решения об исправлении реестровой ошибки занимается районный суд по месту нахождения объекта недвижимого имущества. В исковом заявлении необходимо максимально полно описать требования об исправлении реестровой ошибки в ЕГРН.

Судебные решения являются основанием для реализации учетно-регистрационных действий только при достаточном и развернутом обосновании в судебном акте. При положительном принятии решения по исковому требованию в решении суда необходимо указывать исправленные координаты, и установить в соответствии с координатами межевого плана местоположение границ и площади земельного участка (по координатам X и Y из межевого плана), подлежащие внесению в ЕГРН [Кузнецова С.Г., 2019].

Ответчиками выступают собственники земельных участков и других объектов недвижимости, в отношении которых были допущены ошибки. Орган регистрации привлекается как третье лицо в судебном процессе.

После подготовки окончательной редакции технической документации исправление указанных ошибок производится по решению регистратора [Антипов И.Т., 2018].

В любом деле специалист способен допускать ошибки: грубые, случайные, систематические. Реестровые ошибки относятся к грубым и случайным. Исправить их возможно вторично проделав работу, включающую полевые измерения и подготовку технической документации. Учитывая законодательные и технические изменения в сфере кадастровой деятельности, реестровые ошибки несут в себе человеческий фактор (невнимательность, неосведомленность, неправильная трактовка). Поэтому так важен вопрос проверки и контроля качества выполненных кадастровых работ [Никулина А.А., 2018].

Инженер по кадастру не передаст работу заказчику с обнаруженной реестровой ошибкой, так как внесение заведомо ложных сведений в ЕГРН ведет к привлечению специалиста:

– к административной ответственности по ст.14.35 КоАП РФ: лишение аттестата кадастрового инженера, дисквалификация до трех лет, денежный штраф в размере от 30 до 50 тыс. руб., исправительные работы;

– к уголовной ответственности (при крупной ущербе) в соответствии со ст. 170.2 УК РФ: штраф в размере от 100 до 300 тыс. руб., ограничение прав занимаемой должности в течение до трех лет [Бондарева Н.А., 2019].

Недостаток практического применения административной ответственности к инженерам по кадастру и привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности являются особенностью вопроса правового регулирования кадастровой деятельности. Совокупное применение положений законодательства об административной ответственности к инженерам по кадастру, ознакомление с её результатами, как прокуроров, так и всё профессиональное сообщество кадастровых инженеров, и изучение данного вопроса, приведет к уменьшению допущенных реестровых ошибок. Решение выявленных проблем будет способствовать совершенствованию процессов государственного кадастрового учета недвижимости [Михольская В.В., 2018].

Около 20% всей подготавливаемой технической документации содержат реестровые ошибки (по данным Росреестра). Этот показатель остается неизменным, несмотря на попытки Росреестра уменьшить число приостановлений при проведении государственного кадастрового учета [Каверин Н.В., 2019].

Исправление реестровой ошибки чаще всего долгосрочный процесс. Они приводят к определенным неточностям при определении земельного налога, налога на имущество физических лиц, арендных платежей и т.д. Следовательно, применения ошибочной информации негативно влияет на управление недвижимым имуществом, в общем и целом [Рыбалко П.С., 2019].

Еще один фактор, который сильно влияет на наличие реестровых ошибок – при выполнении кадастровых работ исчезло понятие контроля качества выполненных измерений. Данное обстоятельство увеличивает вероятность возникновения реестровых ошибок [Антипов И.Т., 2018].

Проблемы возникновения реестровых ошибок, сам факт их существования, остро влияет на ситуацию в области учета и регистрации прав. Причины низкого показателя выявления и исправления реестровых ошибок представлены на рисунке 4.

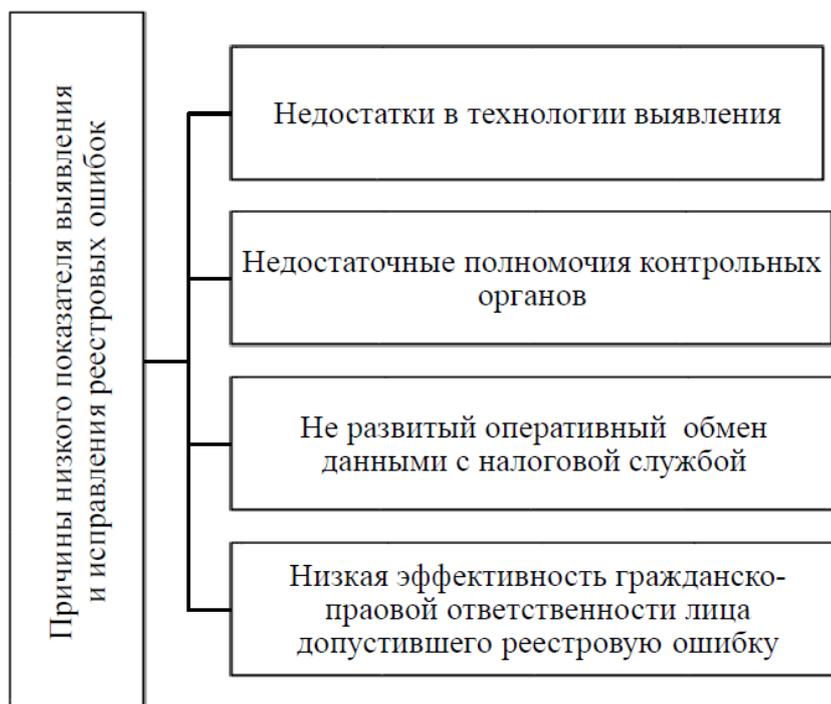


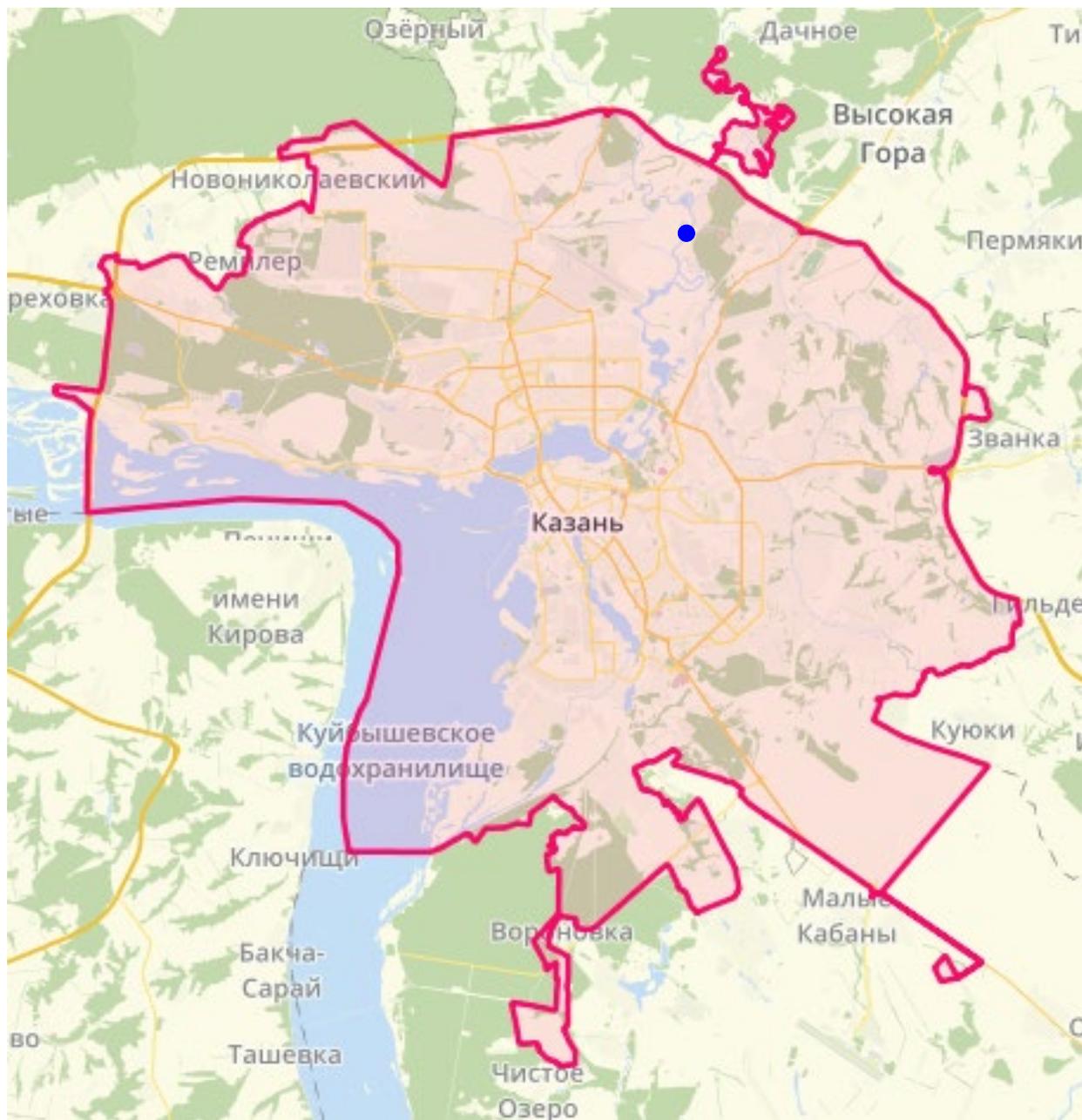
Рис.4. Причины низкого показателя выявления и исправления реестровых ошибок

Растущее население, глобализация и рост экономики, быстрая урбанизация и изменение климата усиливают давление на землю и природные ресурсы. Уточнение и обеспечение прав на землю для землепользователей всех видов важно для развития экономического роста и развитие, а также критически важны для минимизации земельных споров и более масштабных конфликтов [Clive English, 2019].

## Глава II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА

### 2.1 Местоположение изучаемой территории

Граница населенного пункта установлена решением Казанской Городской Думы от 28.12.2007 №23-26 «О Генеральном плане муниципального образования города Казани» (рис.5) [20].



Условные обозначения:

- - граница города Казани
- - местоположение объекта работ

Рис.5. Граница города Казани

Местоположение объекта работ представлено на рисунке 6.

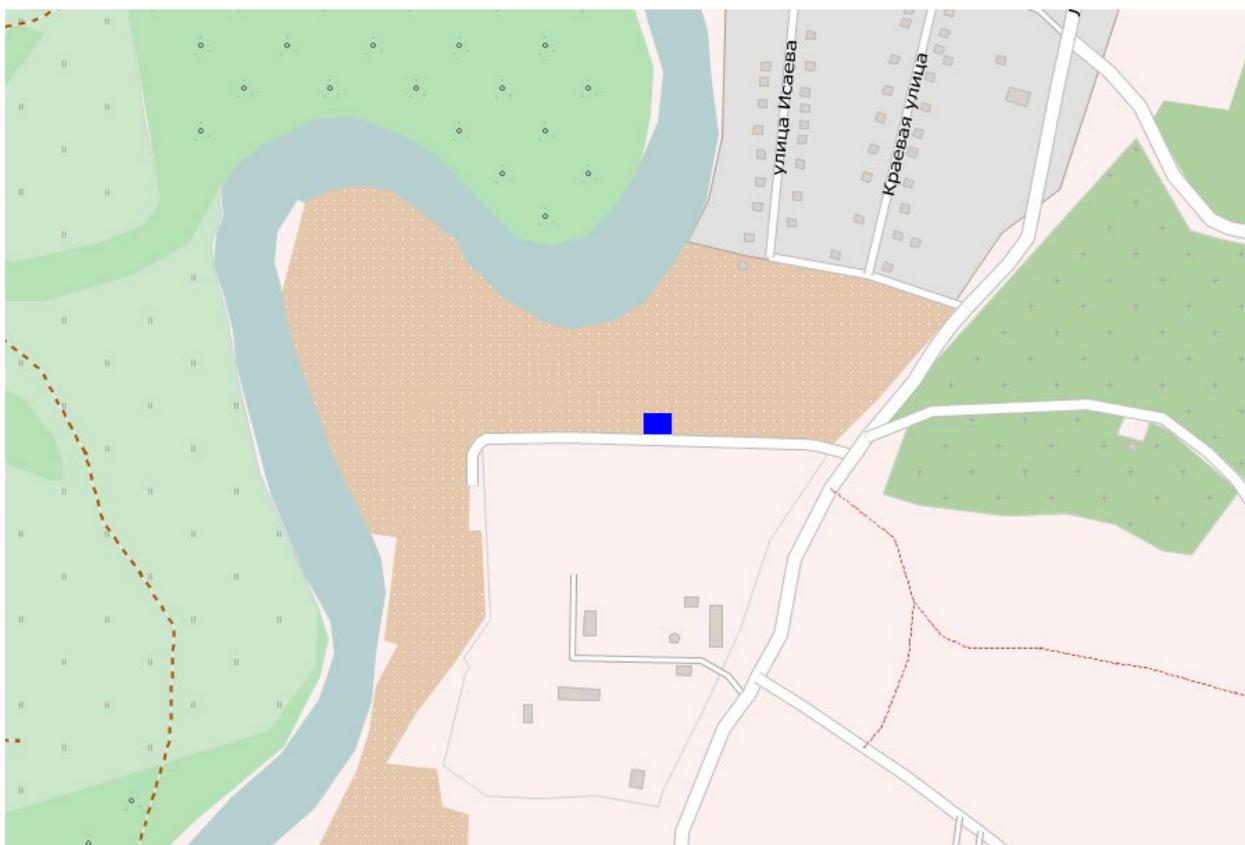


Рис.6. Местоположение объекта работ

## 2.2 Природно-климатическая характеристика изучаемой территории

Территория Казани характеризуется умеренно континентальным климатом с теплым летом и умеренно холодной зимой. Температура воздуха за год представлена в таблица 1. Средняя годовая температура воздуха в Казани составляет 4,1°C [20].

Таблица 1

Средняя температура воздуха в Казани

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
-12,1	-10,7	-4,2	5,4	13,1	17,8	20,2	17,1	11,2	3,8	-3,4	-9,4

По количеству осадков Казань относится к зоне умеренного увлажнения. Среднее многолетнее количество атмосферных осадков в Казани составляет 548 мм в год [20].

Ветровой режим в основном определяется сезонными особенностями распределения поля давления, формой рельефа и характером подстилающей поверхности. В Казани в среднем за год преобладают южные ветры. Наименьшей повторяемостью отличаются восточные-северо-восточные и северо-восточные ветры (рис.7) [20].

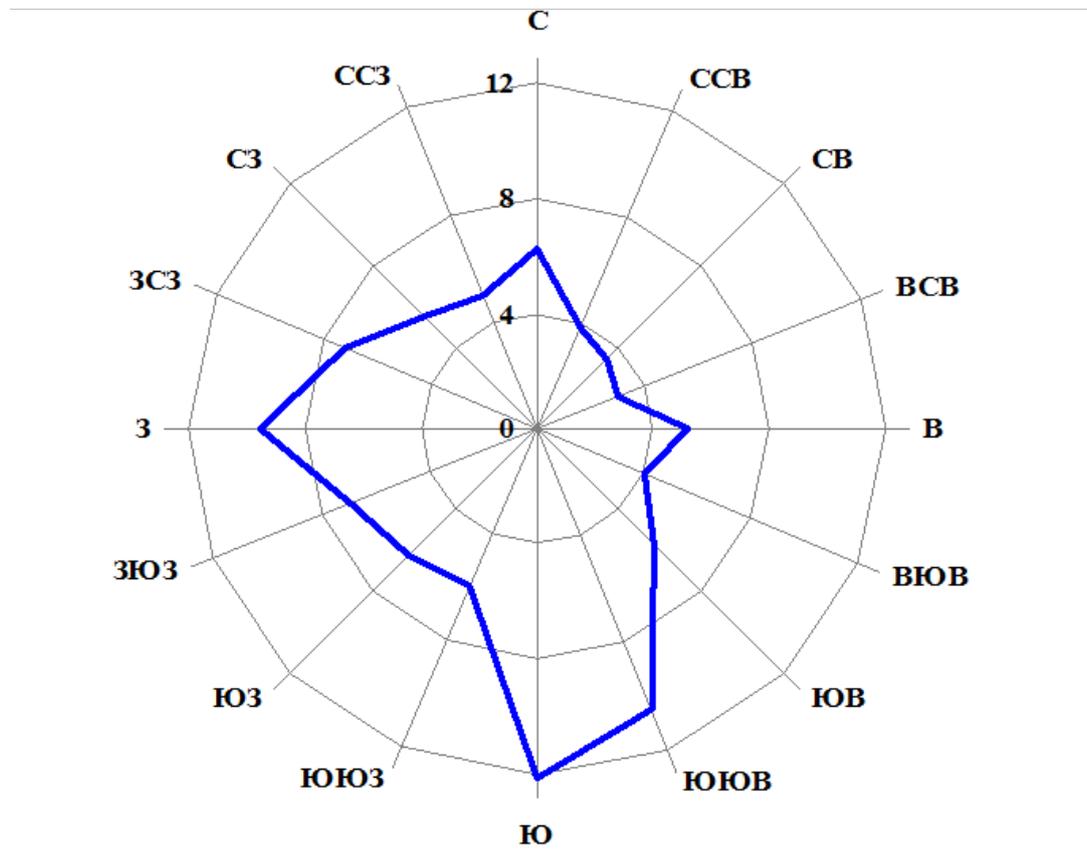


Рис.7. Повторяемость направлений ветра

### 2.3 Физико-географические условия изучаемой территории

Казань расположена на стыке двух ландшафтных зон (бореальной и суббореальной северной семигумидной), трех физико-географических провинций (Вятско-Камской, Ветлужско-Унженской и Северо-Приволжской) и четырех ландшафтных районов. Западная и северная части города находятся в подзоне подтайги бореальной зоны, восточная и южная части города – в подзоне широколиственных лесов суббореальной северной семигумидной зоны. В соответствии с Ландшафтной картой Республики Татарстан (рис.8) территория Ка-

зани расположена в границах четырех ландшафтных районов, из которых Западно-Казанский и Казанский районы относятся к подтаежной подзоне Нижне-мешинский и Волго-Мешинский районы – к широколиственно-лесной подзоне [20].

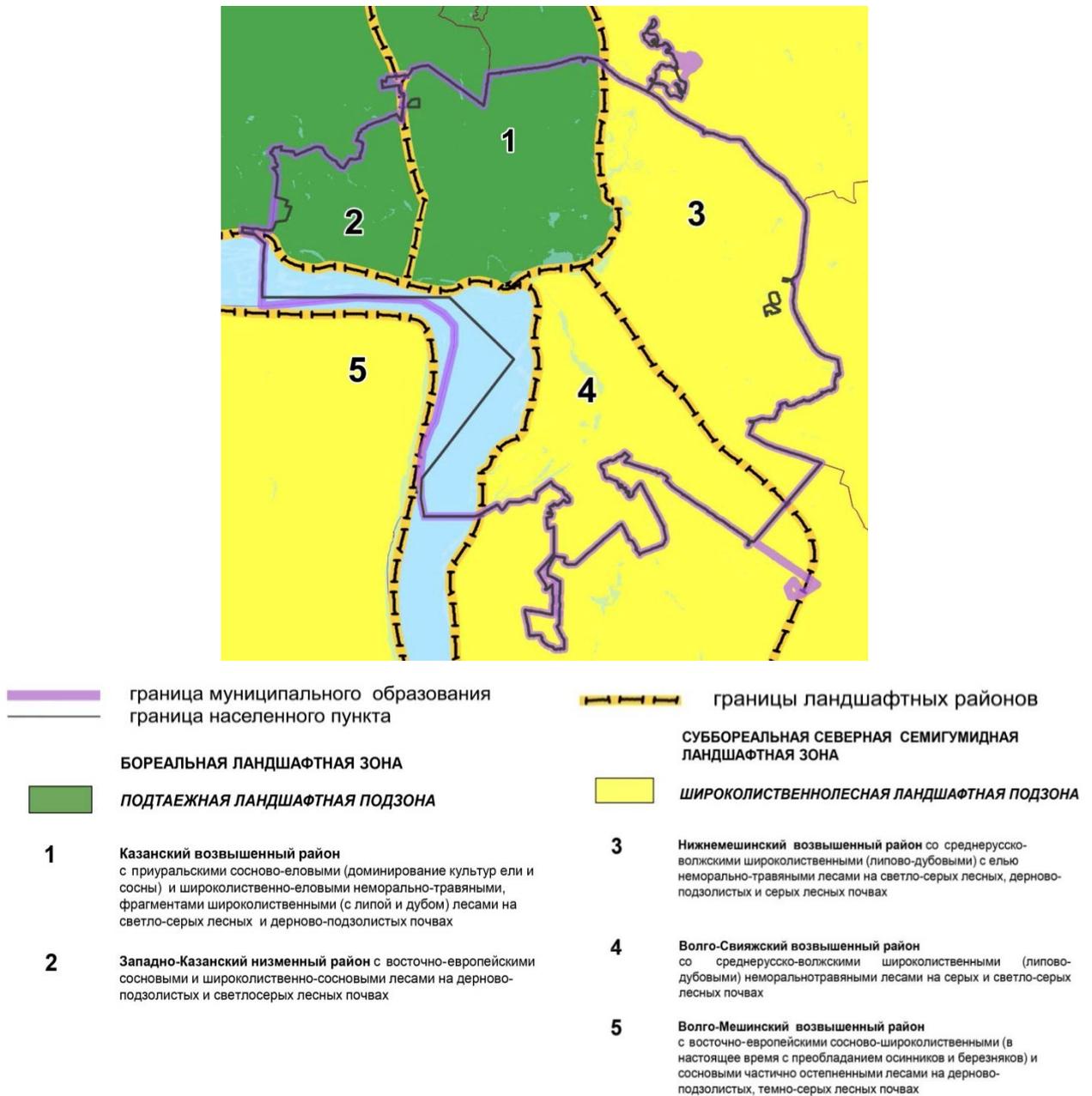
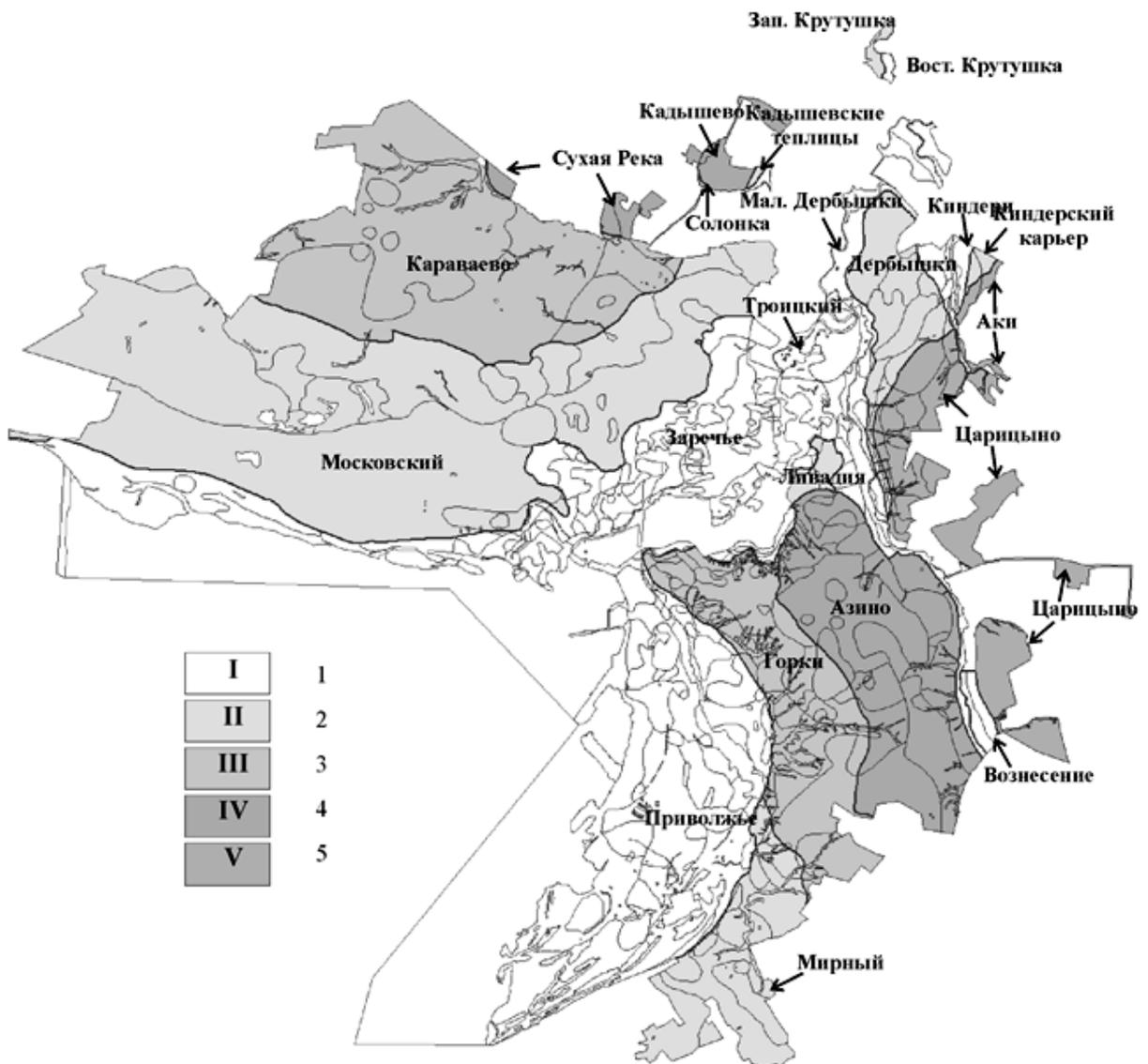


Рис.8. Положение Казани в системе физико-географического районирования

В почвенном покрове преобладают глинистые и суглинистые, светло-серые лесные и дерново-подзолистые почвы. Среди коренных лесных сообществ наиболее распространены сосновые мохово-кустарничково-травяные леса с осоково-сфагновыми мезотрофными болотами [20].

## 2.4 Геологическое и геоморфологическое строение изучаемой территории

В геологическом строении территории принимает участие мощная толща осадочных пород, залегающая на глубоко погруженном кристаллическом фундаменте Восточно-Европейской платформы. Геология г. Казани представлена пермскими и неоген-четвертичными отложения (рис. 9) [20].



*Условные обозначения: ИГ районы в пределах 1 – (I) поймы, осташковской и микунинско-калининской надпойменных террас Волги, Казанки и её притоков; 2 – (II) одинцовско-московской надпойменной террасы, 3 – (III) лихвинско-днепровской надпойменной террасы; 4 – (IV) – окской надпойменной террасы; 5 – (V) коренного волжского склона*

Рис.9. Инженерно-геологические районы в пределах территории г. Казани

Город Казань расположен на левом берегу Волги и имеет своеобразные геоморфологические черты, в целом обусловленные строением долины Волги (рис.10).



Рис.10. Топографическая карта ГТЦ лист N-39-3 (Казань)

Крутой и высокий правый склон р. Волги сложен коренными породами, левый образован комплексом четвертичных террас. Террасы располагаются полосами, уступообразно, повторяя очертания русла реки и её основных притоков. В районе г. Казани они прерываются широкой долиной р. Казанки. Современное русло Волги является естественной западной границей города, а долина Казанки делит городскую территорию на западную – правобережную, и восточную – левобережную [20].

### **2.5 Гидрологические особенности изучаемой территории**

Казань является одним из немногих городов России, имеющим значительное количество крупных водоемов и характеризующимся надежным обеспечением водными ресурсами. На территории Казани зарегистрировано 246 водных объектов. Наибольшее количество водных объектов расположено в Приволжском (66 ед.), Кировском (54 ед.), Советском (51 ед.), Ново-Савиновском (34 ед.), Авиастроительном (32 ед.) районах. Куйбышевское водохранилище является водоемом сезонного регулирования и многоцелевого назначения и используется для питьевого водозабора. Куйбышевское водохранилище является крупнейшим в Европе. Вторым по значимости водным объектом г.Казани является река Казанка, впадающая в Куйбышевское водохранилище. Общая протяженность реки Казанки – 172 км. Часть реки Казанки имеет статус памятника природы, в черте Казани принимает 4 значимых притока: реки Сухая (18,6 км), Киндерка (26,0 км), Солонка (25,8 км), Нокса (42 км) [20].

## **Глава III. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

### **3.1 Общие сведения**

Росреестр является органом исполнительной власти, выполняющий учет и регистрацию прав объектов недвижимости, услуг в сфере землеустройства, государственного мониторинга земель, кадастровой оценки, геодезии, картографии и надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и кадастровой деятельности [15].

За последние тридцать лет в сфере кадастровой деятельности издано множество федеральных законов и приказов, без принципиально новых внесенных изменений. Менялись только термины, кадастровые ошибки заменены на реестровые и т.д. [36].

Регулирование вопросов кадастра осуществляется Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В ч.13 ст.22 Федерального закона №218-ФЗ устанавливаются форма, состав межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка [12].

При выполнении механизма «регуляторная гильотина» в сфере землепользования и недвижимости Росреестром принят приказ от 23.10.2020г. №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» [17]. Необходимость принятия данного приказа обусловлена более требовательному подходу к проверке предоставляемой технической документации. От безошибочного определения координат зависит достоверность сведений, которые будут занесены в ЕГРН.

Из всех сведений ЕГРН о земельных участках практически у половины из них местоположение границ не установлено в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Многие ошибки в сведениях государственного реестра накапливаются и перемещаются, за годы создания системы кадастра о них могут не догадываться правообладатели недвижимого имущества. На данном этапе развития кадастра имеется большое количество пересечений и наложений границ земельных участков. Для того чтобы исправить ситуацию с реестровыми ошибками, необходимы высококвалифицированные специалисты [34].

Новые технологии, такие как планшеты, недорогое GPS оборудование и квадрокоптеры, подкрепленные индивидуальным программным обеспечением и IT-инфраструктурой, может снизить затраты на оказание кадастровых работ, что в свою очередь заинтересует собственников земельных участков уточнять местоположение границ. Это будет способствовать большей прозрачности и устранению имеющихся в едином государственном кадастре недвижимости реестровых ошибок.

### **3.2 Кадастровая деятельность**

Реализации планов по инвестиционной привлекательности возможна через механизм работы в сфере землеустройства. Базой информации в данном случае выступает Единый государственный реестр недвижимости. Условием реализации таких планов является постановка земельных участков на кадастровый учет, которые может обеспечить кадастровый инженер.

Именно кадастровые работы представляют важный и трудоемкий процесс формирования Единого государственного кадастра недвижимости, сведения которого с каждым годом растут. Для выполнения кадастровых работ необходим практический опыт и обширный спектр знаний.

Кадастровой деятельностью занимаются аттестованные кадастровые инженеры, которые должны иметь членство в одной из саморегулируемых орга-

низаций Ассоциации кадастровых инженеров. В настоящее время регулирование кадастровой деятельности осуществляется Федеральным законом №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [57].

Институт саморегулирования деятельности кадастровых инженеров появился в России с 2017 года. Одно из обязательных требований к кадастровому инженеру состоит в обязательном членстве в саморегулируемой организации [43].

Система структуры саморегулирования кадастровой деятельности представлена на рисунке 11.

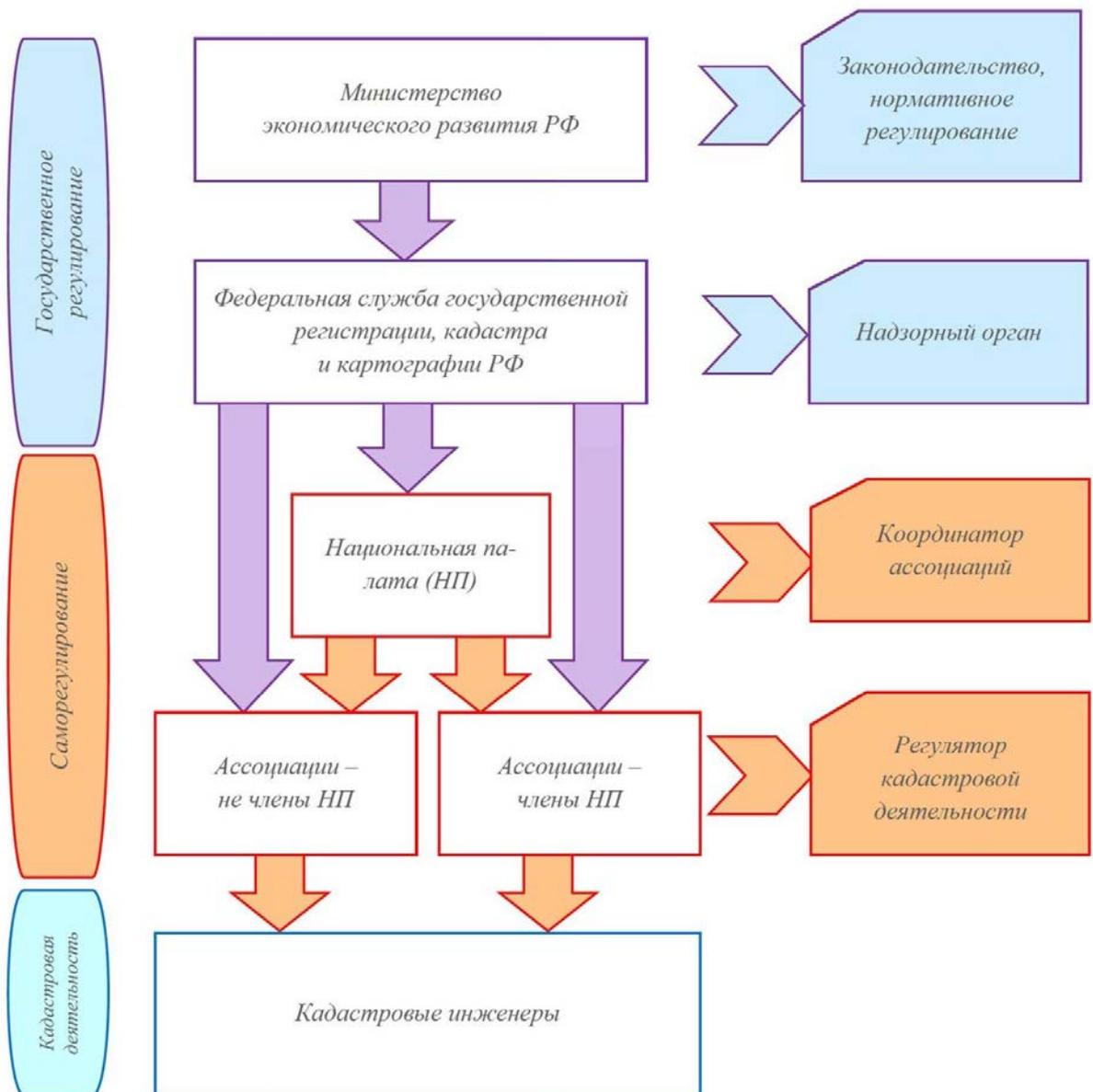


Рис.11. Система организации саморегулирования кадастровой деятельности [48]

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством РФ порядке, а так же вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, в качестве работника такого юридического лица. Формы организации кадастровой деятельности представлены на рисунке 12.

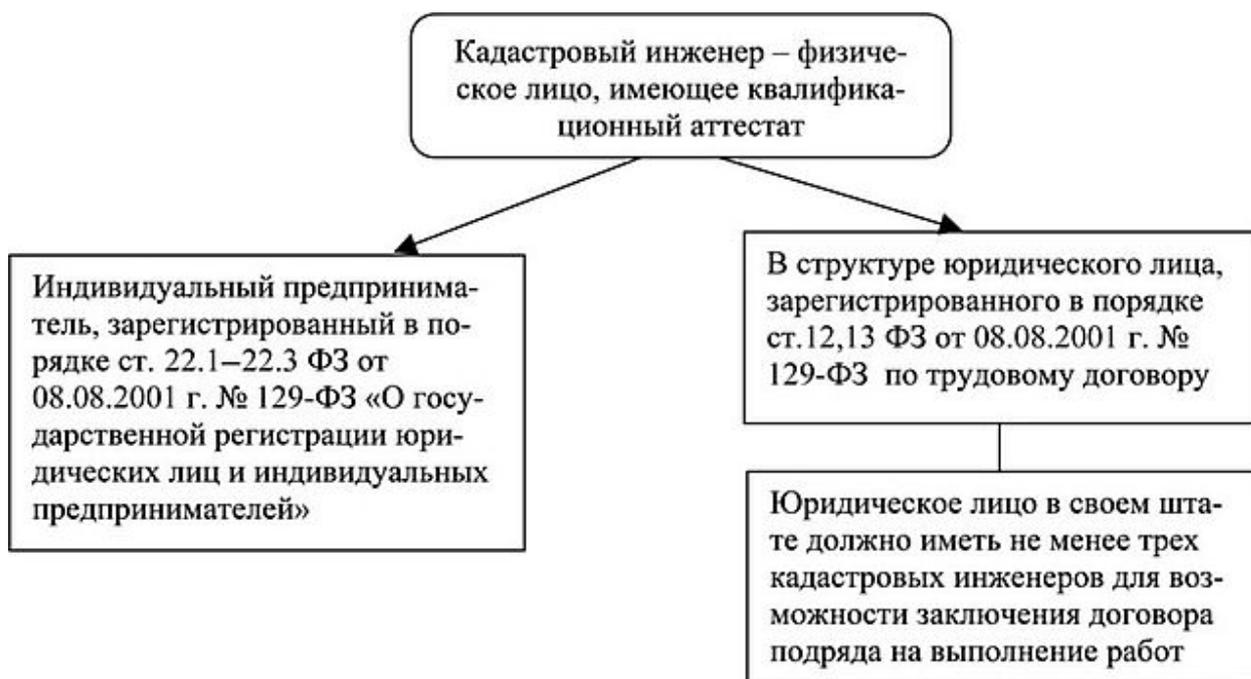


Рис.12. Формы организации кадастровой деятельности

В соответствии с Приказом №П/0302 «О внесении изменений в устав федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» [16], Росреестр получил новые компетенции, такие как: проведение консультаций для населения, выполнение кадастровых работ с целью исправления реестровых ошибок и выполнение работ по землеустройству [35].

С 2020 года Росреестр начал повсеместные проверки деятельности кадастровых инженеров, связанные с выполнением ими полевого этапа кадастровых работ, а именно к геодезическому и картографическому обоснованию кадастровой деятельности [35]. Так как XML схема межевого плана не может

корректно отобразить данные раздела «исходные данные», инженеры по кадастру прикладывают его дополнительным документом в раздел приложения в формате \*.pdf для удобства при дальнейшей проверке регистратора технической документации.

В настоящее время в нашей стране более 39 тысяч инженеров по кадастру, имеющих аттестаты и необходимое образование. Из них менее половины работают по специальности и выполняют профессиональную деятельность. Такая статистика говорит о том, что необходимо ужесточить меры при подготовке кадастровых инженеров. Установление квоты на количество инженеров по кадастру сможет исправить ситуацию, например, пропорционально численности населения региона [35].

## Глава IV. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИСПРАВЛЕНИЮ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ

### 4.1 Подготовительный этап

Подготовительный этап начинается со сбора документов об объекте недвижимости. После того как заказчик предоставил кадастровому инженеру всю информацию о земельном участке, определяется местоположение объекта недвижимости по различным картам (табл.2, рис.13, рис.14).

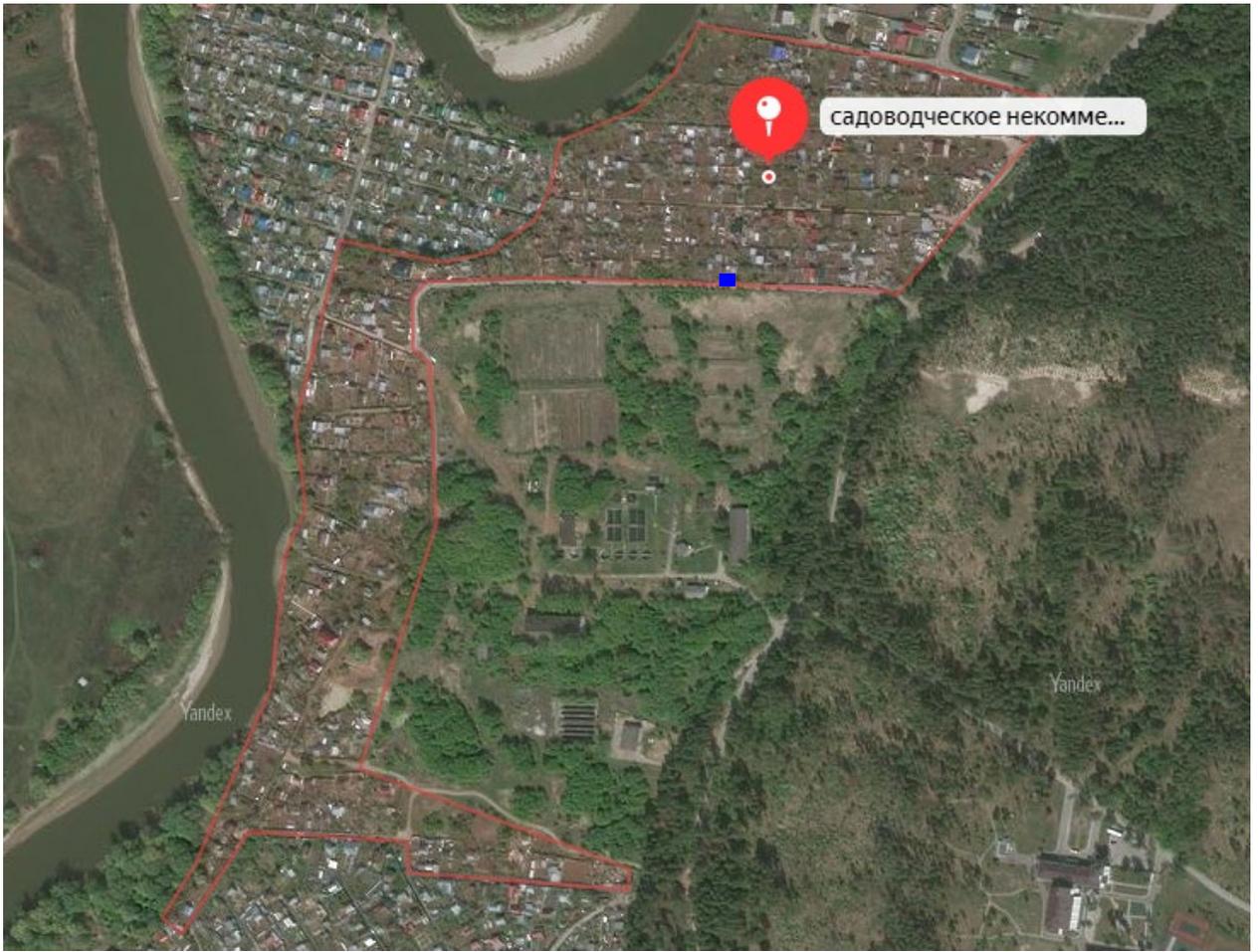
Таблица 2

Предоставленные документы об объекте недвижимости

№ п.п.	Наименование документа	Кем выдан
1	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	Управление Федеральной службы по РТ
2	Свидетельство о государственной регистрации права на здание, находящееся на земельном участке	Управление Федеральной службы по РТ
3	Землеустроительное дело	Управление Росреестра по РТ ГОСФОНД
4	Выписка из протокола №1 общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества «Казанка-2»	Председатель снт «Казанка-2»

Исследуемый участок №172 с кадастровым номером 16:50:240201:133 находится на территории садоводческого некоммерческого товарищества «Казанка-2» (адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, сдт Казанка-2, участок № 172) [приложение 1].

Изучаемый земельный участок имеет уточненную площадь и в таком случае межевание земельного участка не требуется, т.е. узнать о наличии реестровой ошибки без выезда и геодезической съемки границ земельного участка невозможно. В данном случае заказчик кадастровых работ обнаружил в своих уточненных границах земельного участка реестровую ошибку благодаря выполнению работ по уточнению границ смежного земельного участка, который имел декларированную площадь.



Условные обозначения:

- - граница сдт «Казанка-2»
- - местоположение изучаемого земельного участка

Рис.13. Территория садоводческого общества «Казанка-2» [58]



Рис.14. Изучаемый земельный участок на кадастровом плане территории

Анализируя имеющуюся документацию и сведения о земельном участке, предположительная причина наличия реестровой ошибки в границах изучаемого земельного участка состоит в следующем: координаты границ приведены в местной системе координат без привязки к общей государственной системе. Об этом свидетельствуют данные землеустроительного дела, где координаты земельного участка представлены в Казанской системе координат [приложение 2].

Земельный участок находится в пределах кадастрового квартала с номером 16:50:240201 (рис.15).

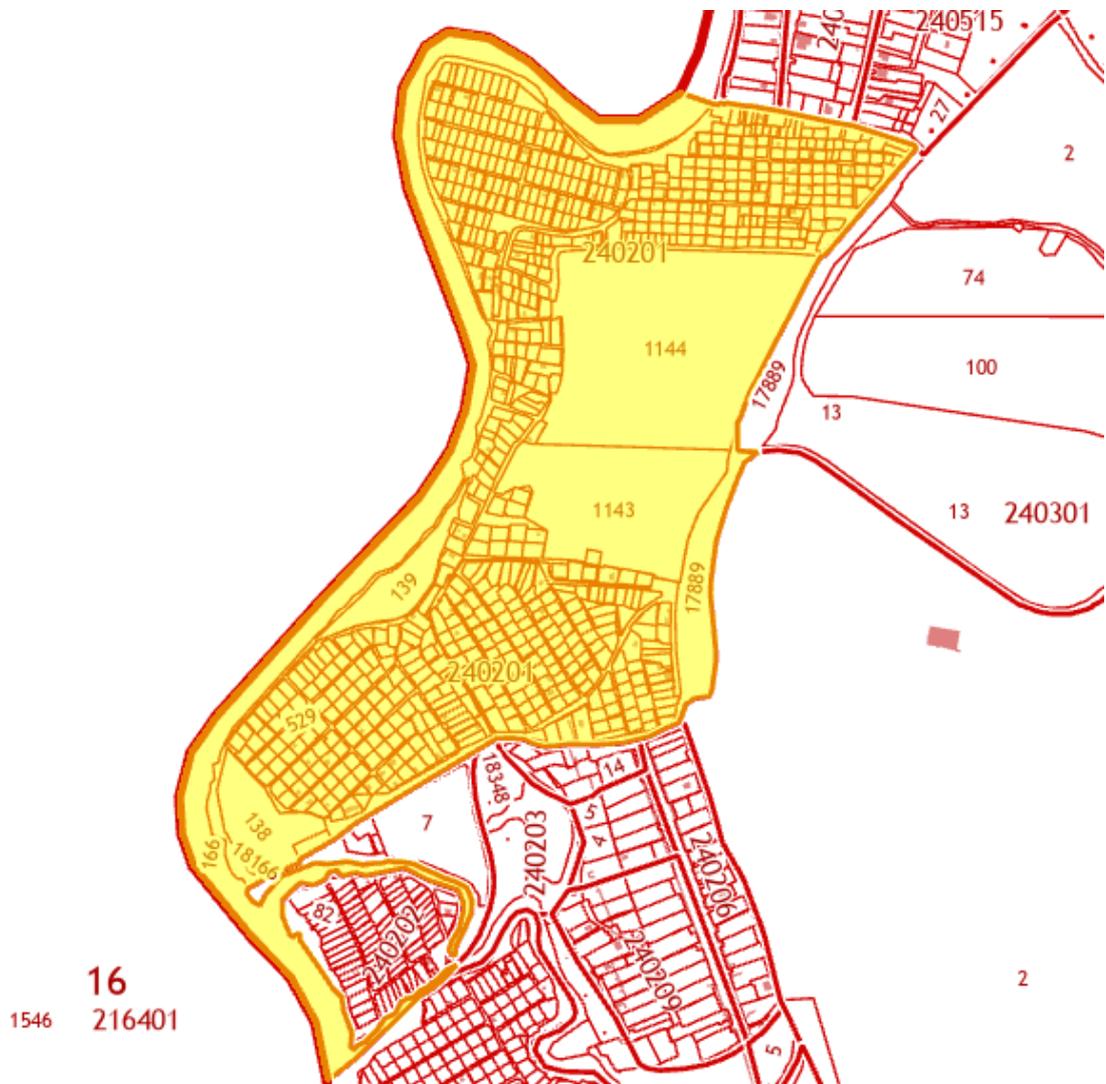


Рис.15. Кадастровый квартал 16:50:240201 [54]

Земельный участок располагается в границах территориальной зоны Р4 – зона коллективных садов (рис.16). Источник официального опубликования сайт ФГИС ТП [20, 52, 53, рис.17].

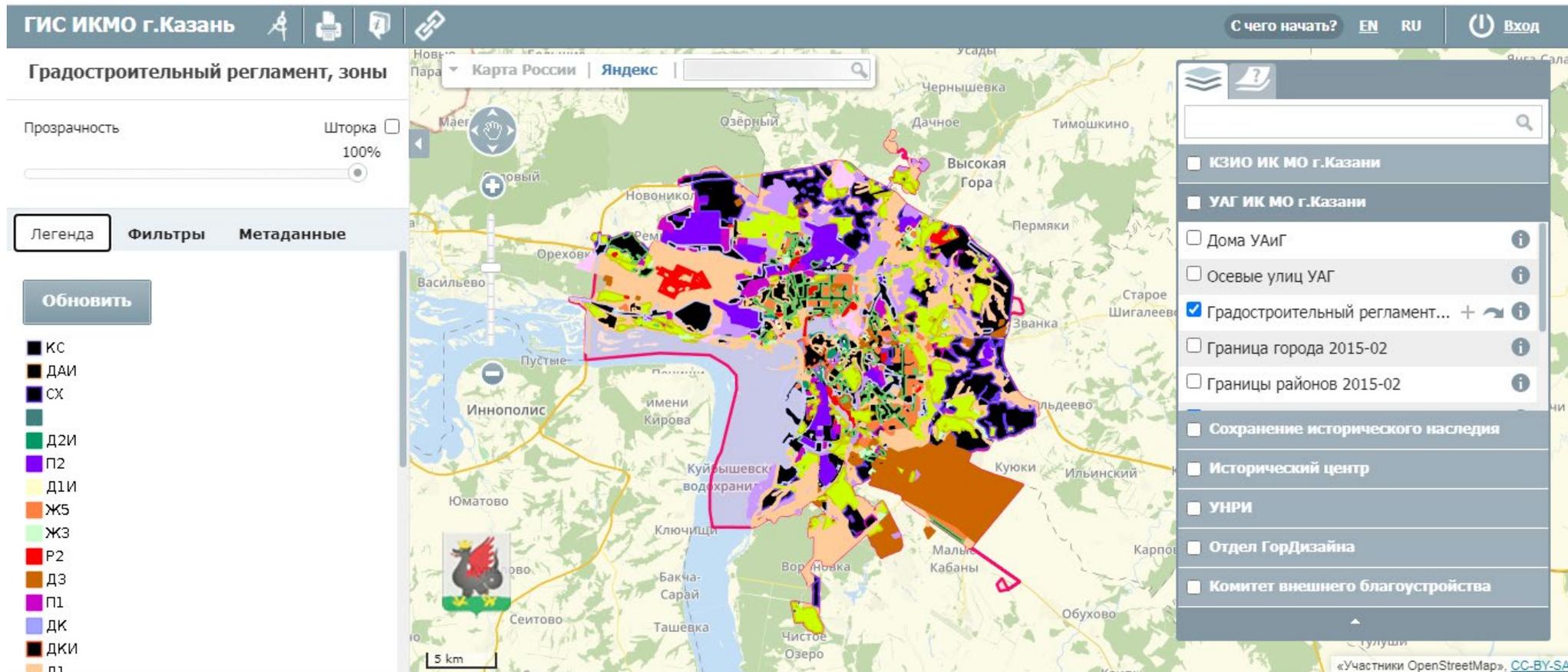


Рис.16. Карта градостроительного регламента г. Казани [56]

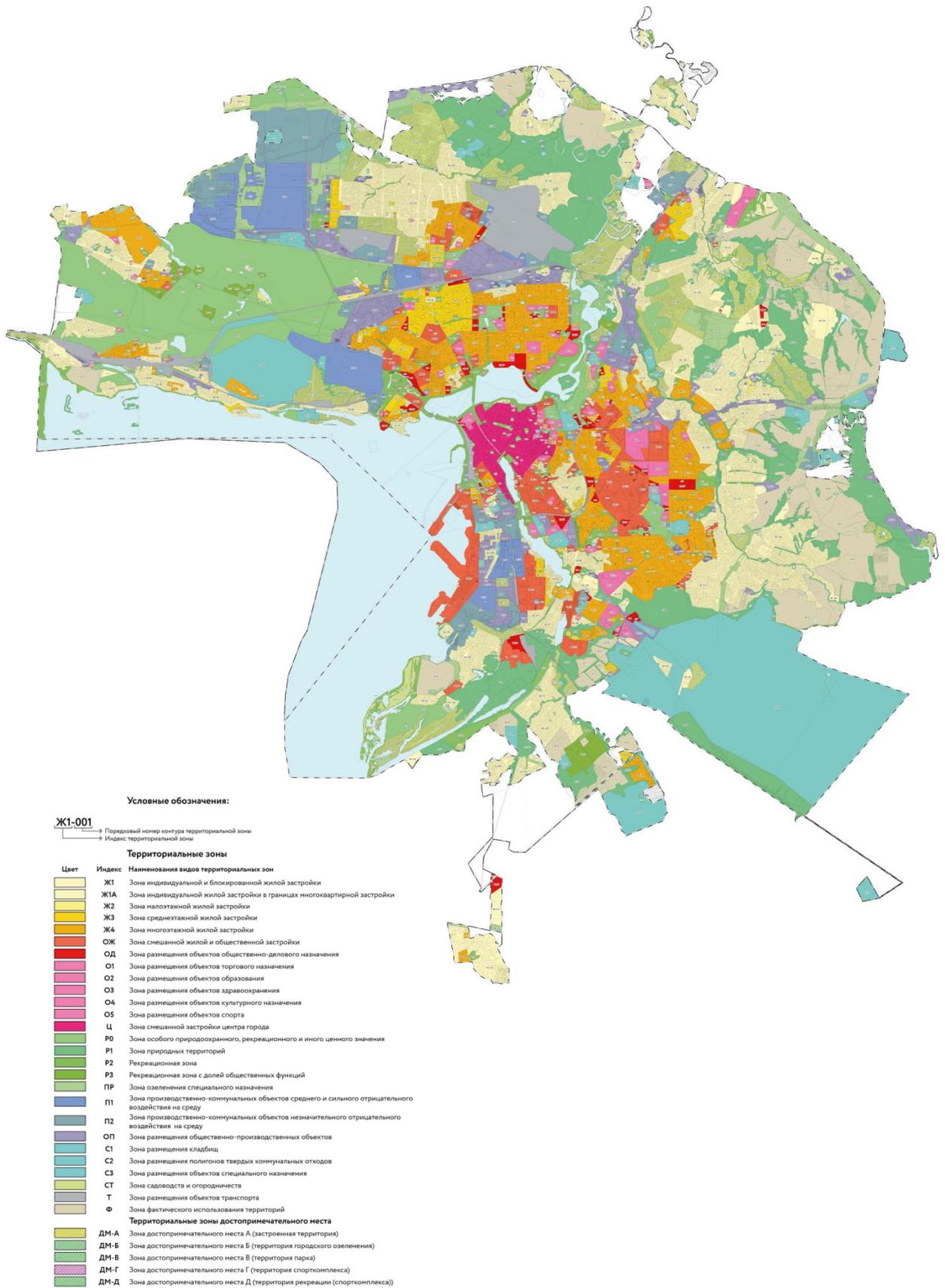


Рис.17. Карта Градостроительного зонирования (территориальных зон)  
В составе Правил землепользования и застройки городского округа  
г. Казань

Определив кадастровые номера смежных земельных участков (табл.3), необходимо заказать выписки из ЕГРН, для дальнейшего составления актов согласования местоположения границ земельного участка.

Таблица 3

## Смежные земельные участки

№ п.п.	Кадастровый номер	Адрес
1	16:50:240201:675	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, сдт Казанка-2, участок 173
2	16:50:240201:134	Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Советский район, садоводческое товарищество Казанка-2, участок № 171
3	16:50:240201:670	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, сдт Казанка-2, участок 164

Предельные (минимальные, максимальные) размеры для разрешенного использования земельного участка «садоводство» в г. Казани ст. 60 части II «Правила землепользования и застройки» (в ред. Решения Казанской городской Думы от 15.05.2020 №33-39) Градостроительного Устава г. Казани: минимальный размер – 400 кв.м, максимальный размер – не установлен. Источник официального опубликования сайт Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани [55].

#### 4.2 Полевой этап

Полевой этап кадастровых работ начинается с выбора дня проведения замеров участка, так как в садовом обществе обычно необходимо присутствие председателя СНТ и собственников соседних участков. Это не является обязательным условием, из практики выполнения кадастровых работ, заказчиков предупреждают об этом, во избежание повторных затрат на выезд, если землепользователи усомнятся в правильности замеров, либо обоюдно решат спорную ситуацию.

Картографическая основа с границами землепользования всегда считалась важным инструментом визуализации объектов общественной, экономической и культурной среды. Однако точное картографирование, выходящее в

состав кадастровых работ, началось после разработанных параметров съемки и составления чертежей [52].

При выполнении съемки, привязка границ изучаемого земельного участка к местной системе координат проведена методом спутниковых геодезических измерений, используя GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1-G3T. Фактическая граница изучаемого земельного участка представлена забором [13].

В качестве пунктов государственной геодезической сети использовались пункты с сохраненным наружным знаком, центром и маркой: Сельхозферма, Сухая Река, Чингиз. Схема расположения пунктов государственной геодезической сети представлена на рисунке 18. Сведения об использованной геодезической основе приведены в таблице 4.

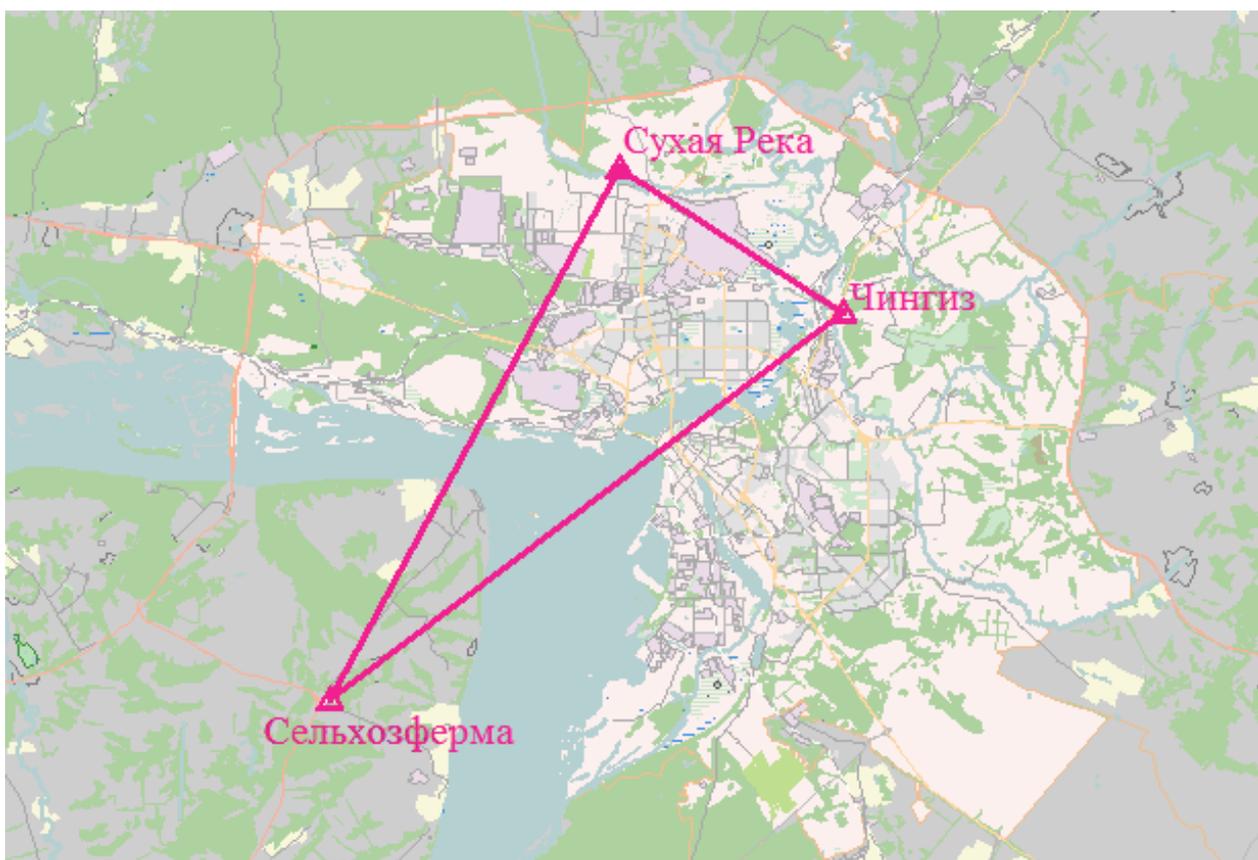


Рис.18. Схема расположения пунктов ГГС

Таблица 4

## Сведения о геодезической основе

№п.п	Название пункта	Тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Сведения о состоянии		
				наружного знака пункта	центра знака	марки
1	Сельхозферма	сигн.	2	сохранился	сохранился	сохранился
2	Сухая Река	сигн.	2	сохранился	сохранился	сохранился
3	Чингиз	пир.	4	сохранился	сохранился	сохранился

Уже сегодня возможности геодезических спутниковых систем предполагают большие возможности: составление чертежей и обновление ранее составленных чертежей, как основы картографической информации. Также очень интересно то, что надежность пространственных характеристик улучшается с каждым годом. С применением спутниковой системы эти возможности улучшатся. Существует возможность развития спутниковых систем, улучшенных версий, что приведет к удешевлению стоимости проведения кадастровых работ. Визуальная интерпретация изображений при сосредоточенных усилиях приведет к большей эффективности автоматизированных возможностей для использования в ГИС системах.

### 4.3 Камеральный этап

Камеральный этап кадастровых работ является заключительным этапом, сопровождаемым работой на ЭВМ и применением необходимого программного обеспечения. Составление межевого плана выполняется в соответствии с Приказом №921 в редакции от 14.12.2018г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [18]. Разделы графической и текстовой части межевого плана приведены в таблице 5.

Таблица 5

## Состав межевого плана

Графическая часть	Схема геодезических построений
	Схема расположения земельных участков
	Чертеж земельных участков и его частей
Текстовая часть	Общие сведения о кадастровых работах
	Исходные данные
	Сведения о выполненных измерениях и расчетах
	Сведения об уточняемых земельных участках
	Заключение кадастрового инженера
	Акт согласования местоположения границ земельного участка

В ходе обработки кадастровой съемки был подтвержден факт наличия реестровой ошибки – пересечение границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133 (участок «172») с земельным участком, имеющий кадастровый номер 16:50:240201:670 (участок №164).

Кадастровая съемка обрабатывалась с помощью программы ГИС «Панорама», с помощью нее была составлена вся графическая часть межевого плана. В первую очередь готовится «Чертеж земельных участков и его частей», так как на обратной стороне чертежа расположен раздел из текстовой части «Акт согласования местоположения границ земельного участка».

Сведения из ЕГРН (в формате XML) это база для составления схем и чертежей межевого плана. При заказе электронных выписок ЕГРН через онлайн-сервис Росреестр «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН, с помощью программы ГИС «Панорама» можно загрузить кадастровые сведения из файла XML отдельной картой, в которой отобразятся границы земельных участков и основные характеристики (рис. 19).

Схема геодезических построений изображает полевой этап кадастровых работ: съемку границ земельного участка, использованные пункты ГГС и направление геодезических построений.

Схема расположения земельных участков отображает существующее положение границ земельных участков, кадастровых кварталов содержащихся в ЕГРН, а так же территориальных зон и зон с особыми условиями использования.

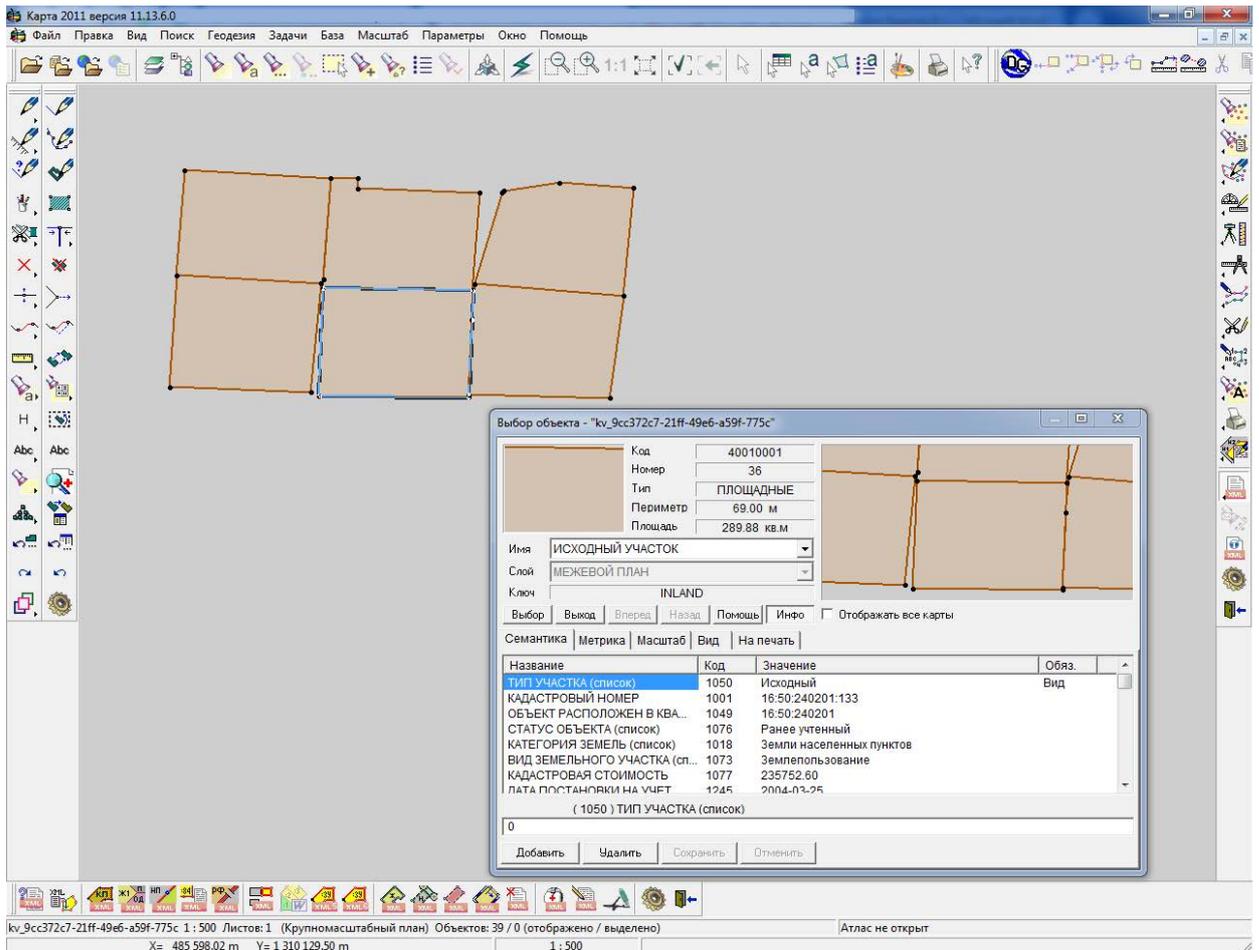
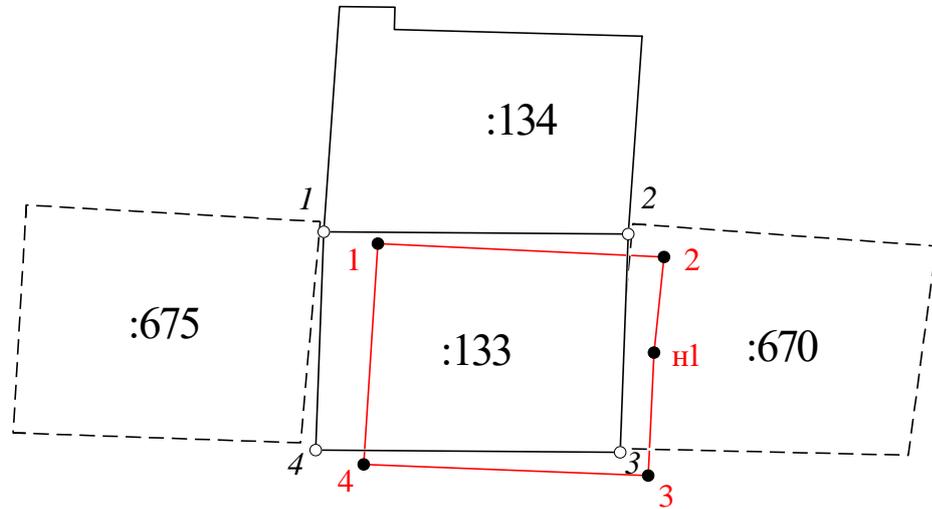


Рис.19. Рабочее окно программы ГИС «Панорама»

Чертеж земельных участков и их частей всегда приводится в масштабе (в данном случае М1:500), представляет из себя изображение характерные точки границ и их нумерацию, а так же границы всех «смежников». Составление чертежа необходимо для визуализации и пространственного представления всех заинтересованных лиц, участвующих в согласовании границ (чертеж земельного участка оформляется с обратной стороны акта согласования границ).

Графическая часть межевого плана изображена на рисунках 20-22.

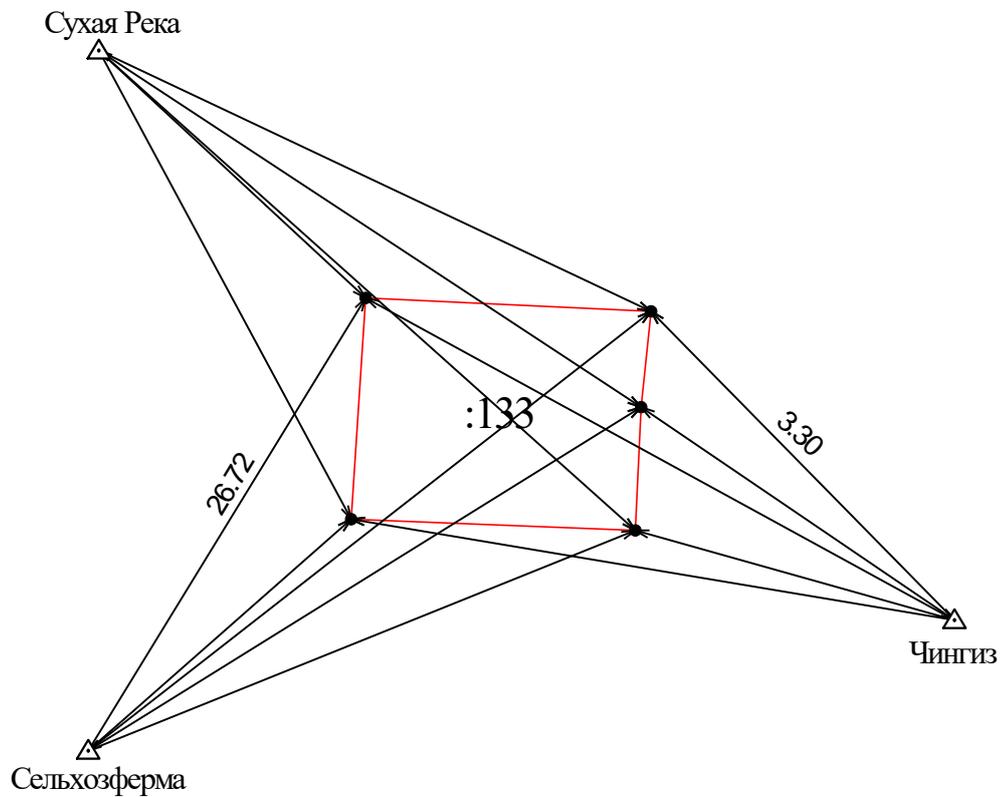


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- - граница земельного участка, сведения о которой имеются в ЕГРН;
- (красная) - исправленная граница земельного участка;
- - - - - граница земельного участка, сведения о которой имеются в ЕГРН, но требуют уточнения;
- - точка границы, требующая уточнения местоположения;
- - точка границы, с однозначным местоположением на местности;
- 1** - номер уточненной характерной точки;
- 1* - номер уточненной характерной точки;
- 2 - номер ликвидируемой характерной точки;
- :133 - кадастровый номер земельного участка.

Рис.20. Чертеж земельных участков



Условные обозначения:

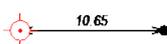
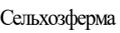
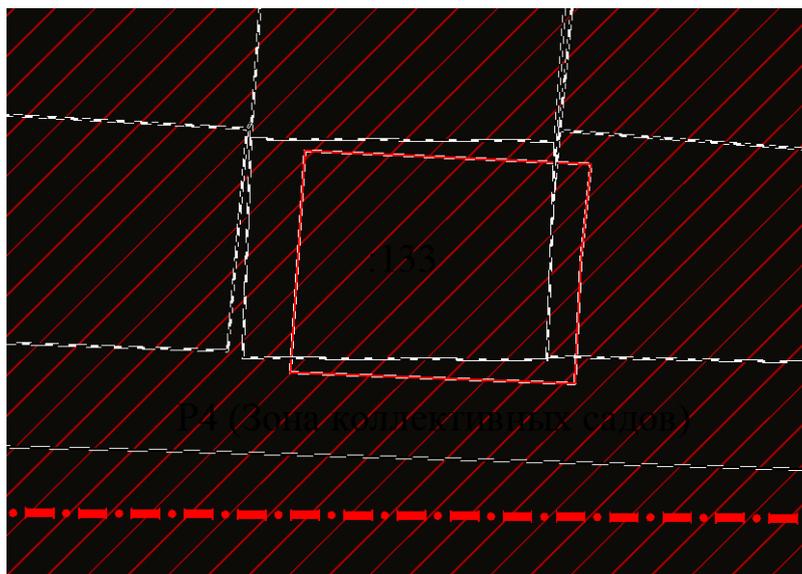
- 
- точка съёмочного обоснования (ГЛОНАСС/GPS);
- 
- расстояние (км) от базовой станции до объектов, положение которых определялось приемниками спутникового геодезического наблюдения (ГЛОНАСС/GPS);
- 
- пункт ГГС;
- 
- пункт ГГС;
- 
- направления геодезических построений;
- 
- исправленная граница земельного участка;
- 
- кадастровый номер земельного участка.

Рис.21. Схема геодезического построения



Условные обозначения:

- граница земельного участка, сведения о которой имеются в ЕГРН;
- исправленная граница земельного участка;
- граница земельного участка, сведения о которой имеются в ЕГРН, но требуют уточнения;
- обозначение земельных участков, о которых имеются сведения в государственном кадастре недвижимости;
- ЗОУИТ;
- :133 - кадастровый номер земельного участка;
- Р4 - территориальная зона – зона коллективных садов;
- граница территориальной зоны.

Рис.22. Схема расположения земельных участков

В ситуации, когда выявляется реестровая ошибка, наличие в межевом плане подписанных собственниками или их представителями смежных земельных участков актов согласования и обоснование, подтверждающее местоположение исправленных границ, которые существуют на местности более пятнадцати лет, гарантирует исправление реестровой ошибки во внесудебном порядке согласно ст.61 Федерального закона №218-ФЗ [12].

В соответствии с ч.7 ст.39 Федерального закона №221-ФЗ согласование местоположения границ проводилось в индивидуальном порядке [11]. В данном случае, помимо согласования со смежными землепользователями, согласовать границы исправляемого земельного участка необходимо с председателем снт «Казанка-2». Как выяснилось в ходе согласования, собственник смежного земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670 (участок №164), не появляется на своем земельном участке, полностью забросив его.

В случае, когда невозможно отыскать собственника смежного земельного участка, необходимо направить извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ посредством почтового отправления с уведомлением либо опубликовать извещение в источнике официального опубликования (обычно это газета). Так как в сведениях ЕГРН отсутствуют данные об адресе электронной почты или о почтовом адресе правообладателя смежного земельного участка №164, извещение о проведении собрания проводилось в порядке, предусмотренном ч.8 ст.39 Федерального закона №221-ФЗ публиковалось в СМИ: «Казанские Ведомости». Извещение о проведении собрания опубликовано в срок тридцать дней до дня проведения данного собрания [11].

Не получив в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границы уточняемого земельного участка и какой-либо обратной связи, исправление данной реестровой ошибки возможно только на основании судебного решения.

Подготовка текстовой и графической части межевого плана версии 06 и формирование электронного файла XML выполнялось в программе ТехноКад-Экспресс (рис.23).

Данная программа необходима для корректного формирования межевого плана в соответствии с Приказом Министерства Экономического развития №921-ФЗ. Кадастровому инженеру необходимо заполнить требующиеся разделы, при этом экономится время и сокращается число ошибок, допущенных из-за невнимательности.

После формирования пакета, версию межевого плана можно сохранить в печатном варианте, где детально отображены разделы [приложение 3].

Раздел «Общие сведения о кадастровых работах» содержит в себе сведения об исполнителе и заказчике работ, а так же ее цель.

Раздел «Исходные данные» содержит перечень документов, использованных при составлении межевого плана. В их число входит: выписки из ЕГРН, выписка из каталога плановых координат пунктов ГГС, землеустроительное дело. Помимо перечня используемых документов в разделе приводятся сведения о геодезической основе, системе координат и сведения о средствах измерения.

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» включает в себе информацию о методе определения координат, точность определения и допустимую погрешность в определении площади земельного участка.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» содержит данные о координатах характерных точек, длины сторон участка.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» содержит данные поворотных точек исправляемых смежных границ (координаты). Данный раздел заполняется на три участка, две вкладки – так как двое из трех соседей подписали акт согласования, третья – для исправления «неподписанной» границы, после получения решения суда.

В соответствии со ст.43 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровые ошибки могут исправляться одновременно при исправлении местоположения границ земельного участка №172. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, не требуется. Реестровая ошибка исправляется только в отношении части границы земельного участка. В части площади в ЕГРН дополнительные сведения не вносятся [12].

Раздел «Заключение кадастрового инженера» представляет собой обоснованный, развернутый, связный текст, полностью отображающий цель и суть кадастровых работ. Раздел содержит в себе: цель подготовки межевого плана, описание обоснование фактического землепользования более пятнадцати лет, причину исправления реестровой ошибки, а так же уточнение всех смежных границ, информация об ОКС расположенных на земельном участке, сведения о территориальной зоне и градостроительном регламенте в части предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков и сведения о кадастровом инженере.

Подготовленная графическая часть в программе «ГИС Панорама» и используемые документы интегрируется в формат.\*PDF для закрепления данных файлов во вкладку «схемы и приложения» программы ТехноКад-Экспресс.

Заполнив все необходимые вкладки и сформировав пакет в программе ТехноКад-Экспресс, кадастровый инженер выдал заказчику кадастровых работ межевой план в бумажном формате, для дальнейшего обращения в суд, чтобы получить решение, на основании которого будет исправлена реестровая ошибка.

В исковом заявлении для суда прописывается практически та же информация, что и в заключении кадастрового инженера. Главное, правильно прописать требования, для того чтобы государственный регистратор не только

принял положительное решение в отношении границ исправляемого земельного участка, но и исправить часть границ смежного земельного участка без оформления акта согласования местоположения границ земельного участка.

Суд Советского района решил установить местоположение смежной границы земельного участка, расположенного по адресу г. Казань, Советский район, сдт «Казанка-2», уч.№172, с кадастровым номером 16:50:240201:133, и земельного участка, расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, сдт «Казанка-2, уч.№164, с кадастровым номером 16:50:240201:670, с учетом уточняемых характерных точек границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133.

Добавив документы, предоставленные судом в межевой план, органами регистрации была исправлена реестровая ошибка в местоположении границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133 (рис.24а, 24б).

Таким образом, проведение межевых работ по исправлению реестровых ошибок является сложным и длительным процессом в работе кадастрового инженера.

Но данная работа необходима для минимизации споров, при оформлении имущественных сделок, таких как оформление земельного участка в собственность, продажа земельного участка, аренда и прочие процедуры. Так же данная процедура совершенствует и оптимизирует систему землепользования и кадастра в России.

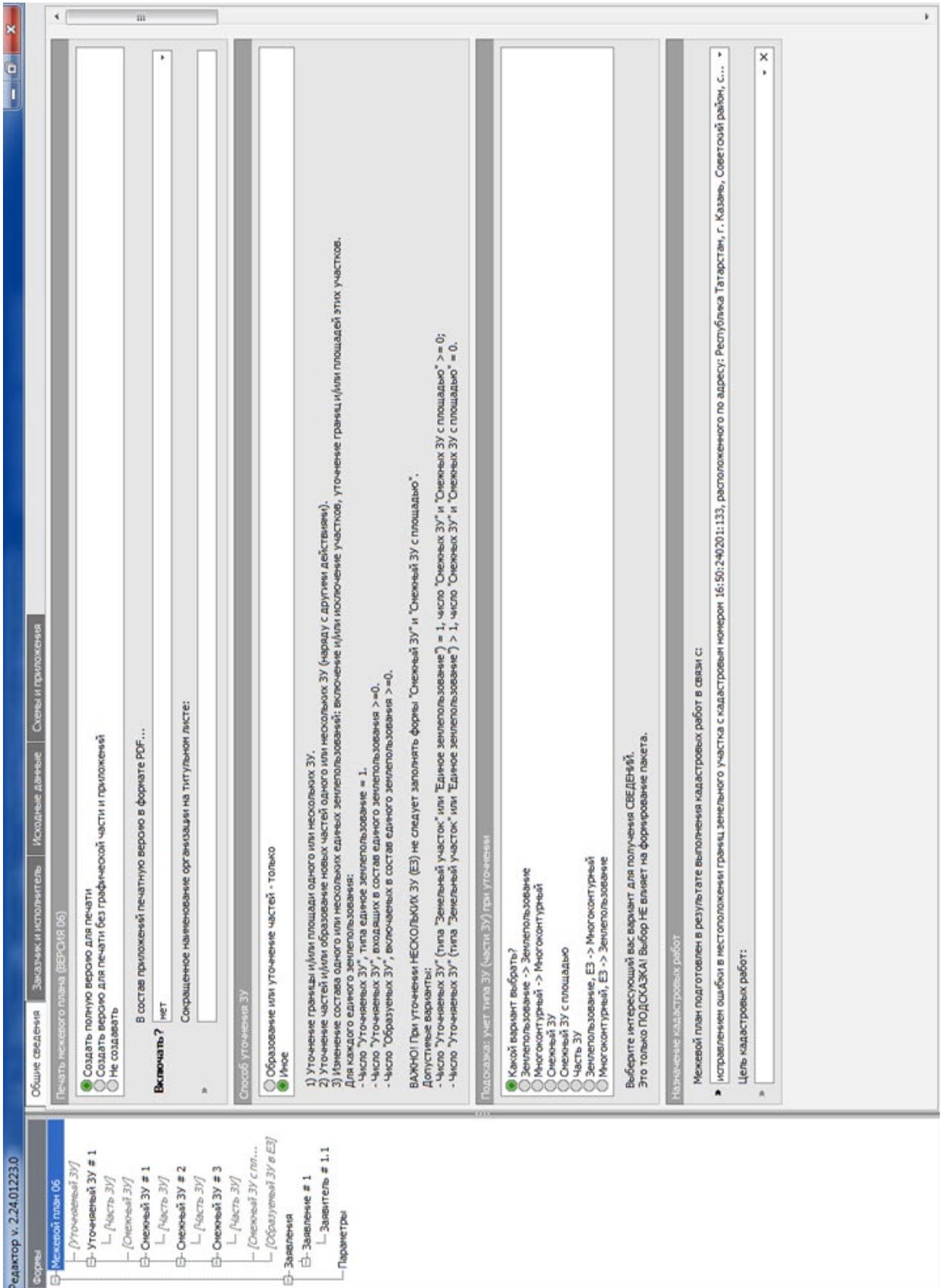


Рис.23. Рабочее окно редактора программы ТехноКад-Экспресс



а) до исправления



б) после исправления

Рис.24. Результат исправления реестровой ошибки

## Глава V. СМЕТНО-ФИНАНСОВЫЙ РАСЧЕТ

Смета на выполнение кадастровых работ была рассчитана стандартным способом на основании Приказа Минэкономразвития России от 18.01.2012г. №14 [19] (табл.6).

Таблица 6

### Сметная документация при выполнении кадастровых работ.

№ п/п	Наименование вида работ	Применяемые таблицы	Объем работ	Трудоемкость (чел./день)	Цена единицы (руб.)	Стоимость (руб.)
<b>Подготовительный этап:</b>						
1	Анализ имеющейся документации	т.1	-	0,20	4365,50	873,10
2	Изучение картографического материала	т.1	-	0,20	187,84	37,57
3	Определение смежных землепользователей	-	-	0,10	154,00	15,40
<b>Итого по подготовительному этапу</b>						<b>926,07</b>
<b>Полевой этап:</b>						
1	Расходы по внутр. транспорту	СЦИРКС	-	0,10	808,00	80,80
2	Полевое обследование геодезической основы	т.2	-	8,00	585,12	4680,96
3	Составление разбивочного чертежа	т.4а	-	2,59	187,84	486,51
4	Определение координат пунктов съемочного обоснования	т.8	-	2,94	301,91	887,62
5	Определение координат характерных точек границ ЗУ	I категория до 500м	5 шт.	2,55	156,15	398,18
<b>Итого по полевому этапу</b>						<b>6534,07</b>
<b>Камеральный этап:</b>						
1	Согласование местоположения границ ЗУ	т.14	3 смежника	2,4	882,0	1234,80
2	Вычерчивание графической части	т.13	-	5,6	529,48	847,17
3	Составление текстовой части	-	-	4,0	211,00	844,00

## Продолжение табл. 6

4	Оформление межевого плана	т.16	-	8,0	220,22	176,18
5	Межевой план	-	1 шт.	1,0	4898,00	4898,00
Итого по камеральному этапу						8000,15
Дополнительные работы:						
1	Компакт диск (XML файл)	-	1 шт.	1,0	25,0	25,00
2	Выписки ЕГРН на ОКС	-	-	-	-	-
3	Выписки ЕГРН на ЗУ	-	4	-	250,0	1000,00
Итого по выполнению дополнительных работ						1025,00
ИТОГО выполнение кадастровых работ						16485,29
НДС 20%						3297,06
ВСЕГО						19782,35

Стоимость выполнения кадастровых работ, связанных с подготовкой межевого плана для суда в целях исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с учетом НДС составляет 19782,35 рублей.

## Глава VI. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ

### 6.1 Мероприятия по охране земель

Мероприятия по охране окружающей среды в управлении землепользованием заключаются в выборе экологических решений и поддержании желаемого экологического состояния земель и недвижимости [26].

Земельный кодекс РФ устанавливает основные цели охраны земель, включающие предотвращение всех негативных последствий и обеспечение восстановления и улучшения земель [5].

На территориях садоводческих некоммерческих товариществ согласно пп.6 п.7 ст.18 Федеральному закону №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» необходимо заключать договор с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами [14].

В соответствии с п.1 ст.39 Федерального закона №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» должны выполняться требования в области охраны окружающей среды всеми заинтересованными лицами, которые эксплуатацию здания и сооружения [10].

Согласно п.1 ст.51 того же закона отходы подлежат сбору, накоплению, утилизации, способы которых должны быть безопасными для окружающей среды [10].

Мероприятия по восстановлению и улучшению состояния почвы наглядно приведены в таблице 7 [26].

Таблица 7

Система мероприятий по охране окружающей среды

Восстановление почв	
Негативные процессы:	Мероприятия по охране:
Дегградация (порча и уничтожение плодородного слоя почвы)	землевание
захламление; заражение патогенными микроорганизмами	санация
засоление	рассоление

## 6.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) используются на всех его этапах при градостроительном проектировании:

- при территориальном планировании;
- градостроительном зонировании;
- планировке территории [49].

Согласно п.4 ст.1 Градостроительного кодекса РФ зоны с особыми условиями использования территории, такие как:

- охранные;
- санитарно-защитные зоны;
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ;
- водоохранные зоны;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- зоны охраняемых объектов;
- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ [3].

Ст.105 Земельного Кодекса РФ устанавливает более 25 видов зон с особыми условиями использования территории [5].

Согласно сведениям публичной кадастровой карты (рис.25, 26) рядом с изучаемым участком протекает река Казанка, а также территорию участка пересекают:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- охранный зона инженерных коммуникаций.



Рис.25. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса



Рис.26. Охранная зона инженерных коммуникаций

Согласно ст.65 Водного кодекса Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии водных объектов, на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. В границах водоохранных зон расположены прибрежные защитные полосы [2].

За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохраной зоны рек устанавливается от истока протяженностью:

- до 10 км – 50 м;
- от 10 до 50 км – 100 м;
- от 50 км и более – 200 м [2].

Протяженность реки Казанка составляет 142 км, следовательно, ширина водоохраной зоны составляет 200м.

Отменив запрет на приватизацию земельных участков в водоохраных зонах, водное законодательство облегчило землепользование водоохраных зон, разрешив хозяйственную деятельность и строительство на таких земельных участках [2].

В границах водоохраных зон действует целый ряд ограничений, таких как:

- запрет на использование сточных вод;
- запрет на размещение всякого рода объектов с радиационными, химическими, токсическим, биологическими отравляющими веществами (скотомогильники, кладбища, захоронения отходов, свалки мусора);
- запрет на обработку пестицидами и другими средствами для борьбы с насекомыми, при помощи авиационных аппаратов;
- запрет на строительство целого ряда объектов, связанных с хранением, переработкой, транспортировкой и продажей ГСМ (горюче-смазочных материалов);
- запрет на хранение ядовитых веществ, пестицидных средств и ядохимикатов, используемых в аграрном секторе;
- запрет на слив сточных вод.

### **6.3 Обеспечение безопасности при выполнении кадастровых работ**

Охрана труда и промышленная безопасность - это комплекс мероприятий, реализованных с требованиями законодательства Российской Федерации. Ответственность за организацию трудоохранных мероприятий возлагается на работодателя [25].

К производству работ по выполнению кадастровой деятельности предъявляются ряд требований для минимизации получения травм и увечий.

К кадастровой деятельности допускаются лица не моложе восемнадцати лет, прошедшие медицинский осмотр, вводный и первичный на рабочем месте инструктажи по охране труда.

При выполнении полевых работ кадастровый должен быть обеспечен специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты, отвечающими требованиям законодательства РФ и имеющих соответствующие документы (сертификаты, паспорта, декларации), подтверждающие качество и безопасность. Специальная одежда, специальная обувь и другие средства индивидуальной защиты работодатель приобретает за счёт собственных средств.

В соответствии с законодательством РФ работодатель так же обязан обеспечить:

- соответствующий режим труда и отдыха в организации;
- обучение безопасным приемам выполнения работ, оказанию первой медицинской помощи при возникновении чрезвычайных ситуаций, а также стажировку вновь принятым работникам и проверку знаний;
- не допускать лиц, которые не прошли соответствующие инструктажи, стажировку и проверку знаний;
- информирование работников об охране труда и промышленной безопасности на рабочем месте;
- провести специальную оценку условий труда;

- санитарно-бытовое обслуживание и транспортировку до лечебного учреждения, в случае возникновения ситуации, связанной с травмами или другим ущербом для здоровья работников;

- обязательной социальное страхование работников от несчастных случаев, возникших при производстве работ;

- оформление и ознакомление инструкций, мероприятий и других организационных документов по охране труда и промышленной безопасности.

Используемые в работе инструменты, приборы, оборудование должны соответствовать техническим условиям завода-изготовителя и эксплуатироваться в соответствии с требованиями эксплуатационной и ремонтной документации.

Камеральный этап кадастровых работ производится в оборудованном помещении (кабинете), с соблюдением санитарных норм и пожарной безопасности. Освещение в помещении должно быть достаточным, распределенным, без бликов.

Кадастровый инженер обязан осмотреть свое рабочее место, прежде чем приступать к выполнению работ.

Необходимо сидеть прямо, не сутулиться.

Для повышения производительности на рабочем месте необходимо поддерживать оптимальную температуру воздуха (20-23°C) при влажности воздуха 40-60%, а также оптимальную освещённость рабочего места.

Для повышения концентрации рекомендуется каждые 2 часа делать перерывы на 15 минут.

Обязательное условие при изучении новых приборов является строгое соблюдение охраны труда и дисциплины в рабочем коллективе.

Категорически запрещается инженерам по кадастру чистить геодезические приборы летучими растворителями, самостоятельно устранять неисправности в них.

## 6.4 Физическая культура на производстве

Среди ориентиров развития физической культуры и спорта преобладающе выступают условия, обеспечивающие вести здоровый образ жизни.

Здоровый образ жизни – залог долголетия, крепкого физического и психологического здоровья.

Физическая культура является одним из факторов, оказывающим положительное влияние на трудовую деятельность сотрудников, способная сохранить здоровье трудящегося.

Набор физических упражнений, которые выполняются на рабочем месте, называется производственная гимнастика [22].

Производственная гимнастика благотворно влияет на работоспособность в целом и внимательность, координацию в частности. Производственная гимнастика позволяет повысить производительность труда без дополнительных затрат со стороны работодателя, а также сохранить здоровье задействованным на производстве работникам.

В процессе систематических тренировок человеческий организм становится более выносливым и работоспособным. У рабочих занимающихся физическими упражнениями наблюдается уменьшение заболеваемости в 2-5 раз. Особенно заметно уменьшение случаев простудных заболеваний.

Большинство профессий и специальностей на территории Российской Федерации связаны с умственным трудом.

Для умственного труда характерны следующие проблемы:

- сидячая работа;
- систематическое умственное перенапряжение;
- «усталость» глаз в связи с постоянной работой за монитором;
- малоподвижность;
- нехватка кислорода в помещении;
- вдыхание химических веществ с воздухом от печатных устройств (принтеров и многофункциональных устройств печати).

Для каждой профессии физические упражнения условно можно подразделить на следующие группы:

- гимнастика для глаз, активный отдых, прогулка, физминутка;
- упражнения для спины, отведение плеч назад, повороты, наклоны;
- ходьба по лестнице, бег на месте;
- упражнения с минимальным отягощением, упражнения для укрепления спины;
- упражнения психологической и психомоторной разгрузки групповые и аутогенного воздействия для снятия психологического напряжения [22].

Каждая группа упражнений благоприятно воздействует на те или иные органы, не давая развиваться профессиональным заболеваниям, поддерживая здоровье работников и высокую производительность труда.

При занятии гимнастикой для глаз в течении 10 минут каждые два часа позволят сохранить зрение острым, снимает зрительную нагрузку и поддерживает тонус глазных мышц. Позволяют снизить риск возникновению болезней глаз таких как близорукость и дальнозоркость.

Активный отдых и прогулки на свежем воздухе насыщают кровь кислородом, снимают психоэмоциональное напряжение, благотворное влияют на сердечно-сосудистые органы, органы дыхания и мышцы. Позволяют снизить риск заболеваний инфарктом и инсультом.

Упражнения для спины позволяют сохранить стройность осанки, снять напряжение с опорно-двигательного аппарата и позвоночника. Позволяют снизить риски возникновения сколиоза и остеохондроза.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Российской Федерации, как и во многих западных странах Западной Европы и Северной Америки, кадастровый учет и регистрация прав объединились и превратились в единую систему учёта прав на недвижимое имущество и сделок с ними (перехода прав).

Ни одна система, база данных, вне зависимости от технической совершенности исходя из практических наблюдений и многолетнего опыта не может гарантировать полностью достоверную информацию. Тем более в условиях перемен и нововведений, которые поэтапно сопровождали институт землепользования в Российской Федерации.

Выявление ошибок в Едином государственном реестре недвижимости не новшество в практике выполнения кадастровых работ. Но именно реестровые ошибки считаются самыми сложными и процесс исправления занимает большое количество времени при работе кадастрового инженера. Реестровые ошибки требуют большей детализации, затрагивают смежные участки, если таковые имеются.

Возникновение реестровых ошибок связано со многими факторами, в том числе и с ошибками в документах, предоставленных для проведения кадастрового учета и регистрации прав в органы Росреестра.

Исправление реестровой ошибки формируется исходя из результатов кадастровых работ, в которых кадастровый инженер готовит документацию, содержащую документы обоснования исправления такой ошибки.

Многообразие реестровых ошибок объясняет непростой механизм исправления.

В данной выпускной квалификационной работе на примере земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, сдт «Казанка-2», участок №172, подробно рассмотрен и раскрыт процесс исправления реестровой ошибки в отношении местоположения границ земельного участка. Прделана большая работа, а именно:

- выявлена ошибка;
- проведены полевые и камеральные работы;
- подготовлены необходимые технические документы;
- проведено судебное разбирательство с получением положительного решения;

- подан комплект документов в органы Росреестра на исправление реестровой ошибки в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

Результатом деятельности стало исправление реестровой ошибки в местоположении границ и внесение достоверных сведений.

Опираясь на проделанную работу, были сделаны следующие выводы:

- состав межевого плана должен состоять из разделов, которые необходимо оставить неизменными;
- графической части отображает пространственную сущность реестровой ошибки, необходимо внимательно и более детально подходить к процессу ее составления;
- грамотный и обоснованный текст «Заключения кадастрового инженера» при исправлении реестровой ошибки представляет собой самый результативный раздел в межевом плане;
- проведение работ по исправлению реестровой ошибки гарантирует исключение имущественных споров между смежными землепользователями.

Так как законодательство трактует новые правила к уровню образования и квалификации кадастрового инженера, можно предположить, что высокопрофессиональные кадры перестанут допускать грубые реестровые ошибки, тем более зная об административной и уголовной ответственности.

Предложены следующие рекомендации по улучшению выявления уже имеющихся реестровых ошибок в сведениях ЕГРН:

- целесообразно проводить полную проверку подаваемых заявителем документов на начальном этапе государственной регистрации недвижимого имущества;

– осуществлять контроль выполняемых геодезических измерений, как кадастровыми инженерами, так и органами регистрации, запрашивая при этом у первых документы по контролю качества;

– необходимо выявлять причины появления реестровых ошибок.

Совершенствование методов исправления реестровых ошибок способствует повышению достоверной информации в Едином государственном реестре недвижимости.

В настоящее время на законодательном уровне в Российской Федерации упрощаются и оптимизируются механизмы исправления ошибок в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом можно заключить, что в обозримом будущем при помощи системы мер таких как: повышения требований к квалификации кадастровых инженеров, упрощении методов исправления реестровых ошибок и совершенствовании законодательной базы в данной области снизиться до минимума количество подобных ошибок, которые непосредственно влияют на совершение сделок с земельными участками.

В выпускной квалификационной работе мной были изучены и описаны причины возникновения реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, проанализированы механизмы исправления данных ошибок, рассмотрен процесс исправления ошибки через судебные органы РФ.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020г.);
2. Водный кодекс Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006г. (ред. от 08.12.2020г.);
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» №190-ФЗ от 29.12.2004г. (ред. от 08.12.2020г.);
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» №51-ФЗ от 30.11.1994г. (ред. от 31.07.2020);
5. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г. (ред. от 15.10.2020);
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях №195-ФЗ от 30.12.2001г. (ред. от 08.12.2020г.);
7. Трудовой кодекс Российской Федерации №197-ФЗ от 30.12.2001г. (ред. от 09.11.2020);
8. Уголовный кодекс Российской Федерации №63-ФЗ от 13.06.1996г. (ред. от 08.12.2020г.);
9. Федеральный закон №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу);
10. Федеральный закон №7-ФЗ от 10.01.2002г. «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.07.2020г.);
11. Федеральный закон №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности» (ред. от 30.12.2020г.);
12. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 08.12.2020г.);
13. Федеральный закон №431-ФЗ от 30.12.2015г. «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018г.);

14. Федеральный закон №217-ФЗ от 29.07.2017г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.07.2020г.);

15. Постановление Правительства РФ №457 от 01.06.2009г. «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») (ред. от 12.04.2020г.);

16. Приказ Росреестра №П/0302 от 28.06.2017г. «О внесении изменений в устав федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»;

17. Приказ Росреестра №П/0393 от 23.10.2020г. «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

18. Приказ Министерства экономического развития России №921 от 08.12.2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России №40651 от 20.01.2016г.) (ред. от 14.12.2018г.);

19. Приказ Минэкономразвития России №14 от 18.01.2012г. «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана» (Зарегистрировано в Минюсте России 07.06.2012г. №24485) (ред. от 21.08.2015г.);

20. Генеральный план городского округа Казань. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме (в ред. от 06.03.2020г.);

21. Градостроительный устав г. Казани. Часть II. Правила землепользования и застройки (в ред. Решения Казанской городской Думы от 15.05.2020 №33-39);

22. Бишаева А.А. Физическая культура : учебник для студ. учреждений сред.проф. образования [Текст] / А.А. Бишаева. – М.: Академия, 2017. – 320 с. – ISBN 978-5-4468-2532-5;

23. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студ. учреждений высш. проф. образования [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 224 с. – ISBN 978-5-7695-9575-2;

24. Золотова Е.В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. для вузов [Текст] / Е.В. Золотова, Р.Н. Скогорева. – М.: Архитектура-С, 2017. - 176 с. – ISBN 978-5-9647-0145-3;

25. Мельников А.А. Безопасность жизнедеятельности. Топографо-геодезические и землеустроительные работы [Текст] / А.А. Мельников. – М.: Академический Проект, 2020. – 332 с. – ISBN 978-5-8291-3005-3;

26. Сизов А.П. Введение в специальность. Землеустройство и кадастры: учебное пособие [Текст] / А.П. Сизов. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. – 73 с. – ISBN 978-5-91188-046-0;

27. Сулин М.А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости [Текст] / М.А. Сулин, В.А. Павлова. – М.: Лань, 2020. – 260 с. – ISBN 978-5-8114-5030-5;

28. Аврунев Е.И. Разработка технологической схемы подготовки межевого плана в отношении ранее учтенных земельных участков [Текст] / Е.И. Аврунев Е.И., Г.Г. Асташенков, К.М. Антонович, А.И. Каленицкий, Е.А. Иванцова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2018. №3. – С. 229-239;

29. Антипов И.Т. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав [Текст] / И.Т. Антипов, К.М. Антонович, Г.Г. Асташенков, В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 143-152;

30. Батин П.С. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления [Текст] / П.С. Батин, А.В. Дубровский, Г.А. Рунковская // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – №2. – С. 82-89;

31. Бондарева Н.А. Реестровые ошибки кадастра в современных условиях [Текст] / Н.А. Бондарева // Учет. Анализ. Аудит. – 2019. – №2. – С. 68-74;

32. Варламов А.А. Проблемы развития современных российских кадастровых систем в сфере недвижимости [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Д.В. Антропов // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 6. – С. 42-52;

33. Жарников В. Б. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра [Текст] / В.Б. Жарников, В.Н. Ключниченко, А.В. Конева // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. – 2017. – №2. – С. 127-133;

34. Каверин Н.В. К вопросу о реформировании кадастровой деятельности в 2018 году [Текст] / Н.В. Каверин, В.Н. Каверин // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2018. – №3. – С. 97-101;

35. Каверин Н.В. О совершенствовании кадастровой деятельности [Текст] / Н.В. Каверин // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. – №3. – С. 130-140;

36. Ключниченко В.Н. К вопросу о ведении Единого государственного реестра недвижимости в России [Текст] / В.Н. Ключниченко, В.Н. Москвин, В.И. Татаренко // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2018. – №3. – С. 240-247;

37. Ключниченко В.Н. Реестровые ошибки и практика их исправления [Текст] / В.Н. Ключниченко, Н.В. Каверин, Н.Д. Лебедев // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – №2. – С. 99-106;

38. Кузнецова С.Г. Исправление реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости на основе судебных решений [Текст] / С.Г.

Кузнецова // Сборник трудов конференции: Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства. – 2019. – С.185-189;

39. Михольская В.В. Особенности административной ответственности кадастровых инженеров [Текст] / В.В. Михольская // Административное и муниципальное право. – 2018. – №7. – С. 1-9;

40. Никулина А.А. История образования понятия реестровой ошибки и социальные последствия такой ошибки [Текст] / А.А. Никулина, А.А. Никулин, Т.И. Хаметов, Н.А. Киселева // Вектор экономики. – 2018. - №7(25). – С. 27-35;

41. Никулина А.А. Проблемы установления реестровых ошибок в кадастровой документации [Текст] / А.А. Никулина, Т.И. Хаметов // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2018. – №3. – С. 113-119;

42. Овчинникова А.Г. Классификация кадастровых ошибок [Текст] / А.Г. Овчинникова // Земельный вестник Московской области. – 2013. – №9;

43. Пархоменко Д.В. Динамика развития института кадастровых инженеров в России [Текст] / Д.В. Пархоменко, И.В. Пархоменко // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – №2. – С. 162-169;

44. Пархоменко Д.В. К вопросу о роли специалиста и эксперта при рассмотрении гражданских дел по спорам, связанным с ошибками в сведениях Единого государственного реестра недвижимости [Текст] / Д.В. Пархоменко, И.В. Леншина // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2017. – №1. – С. 190-201;

45. Пашинская Н.Ю. Исправление реестровой ошибки путем уточнения местоположения границ земельного участка [Текст] / Н.Ю. Пашинская, А.С. Семиусова // Сборник трудов конференции: Актуальные вопросы развития аграрного сектора Байкальского региона. – 2019. – С.158-161;

46. Рыбалко П.С. Актуальные проблемы при ведении Единого государственного реестра недвижимости [Текст] / П.С. Рыбалко, Н.О. Митрофанова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – №.2 – С. 269-275;

47. Рыбкина А.М. Классификация реестровых ошибок, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости [Текст] / А.М. Рабкина, П.М. Демидова // Московский экономический журнал. – 2019. – №3. – С. 66-71;

48. Тихонов В.А. Кадастровые инженеры России и их профессиональные ассоциации [Текст] / В.А. Тихонов // Материалы Седьмого Всероссийского Съезда кадастровых инженеров. – 2018. – №7. – С. 53-59;

49. Черненко А.А. Понятие зон с особыми условиями использования территории [Текст] / А.А. Черненко // Управление развитием территории. – 2012. – №2;

50. Clive English Securing land rights at scale Lessons and guiding principles from DFID land tenure regularisation and land sector support programmes [Текст] / Clive English, Anna Locke, Julian Quan and Joseph Feyertag. – LEGEND Land: Enhancing Governance for Economic Development, 2019. – 46 с.;

51. Degbegnon L. Conception d'un cadastre juridique a moindre cout pour les pays les moins avances (cas du Benin) [Текст] / L. Degbegnon, G. Houinou // Вестник РУДН. Серия: Инженерные исследования. – 2014. – №2. – С. 88-94;

52. Konecny Gottfried Map updating - an urgent issue to be optimized with modern technology [Текст] / Konecny Gottfried // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2010. – №Пленарное заседание. – С. 1-8;

53. ГИС ИКМО г. Казани [Электронный ресурс]: Геоинформационная система исполнительного комитета муниципального образования города Казани. – Режим доступа: <http://map.kzn.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 19.12.2020);

54. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]: Картографическая основа РФ. – Режим доступа: <http://pkk5.ru/>. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 29.10.2020);

55. Управление архитектуры и градостроительства [Электронный ресурс]: Официальный портал органов местного самоуправления города Казани. – Режим доступа: <https://kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/upravlenie-arkhitek>

туры-i-gradostroitelstva-ispolnitelnogo-komiteta-g-kazani/, свободный. – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 19.12.2020);

56. Федеральная государственная информационная система территориального планирования ФГИС ТП [Электронный ресурс]. – URL: <https://fgistr.economy.gov.ru/> – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 04.11.2020);

57. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: интернет-сайт портала Росреестра. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>, свободный – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 19.12.2020);

58. Яндекс карта [Электронный ресурс]: интернет-сайт «Яндекс». – Режим доступа: <https://yandex.ru/maps/43/kazan/>, свободный – Загл. с экрана. – (Дата обращения: 01.10.2020).

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**

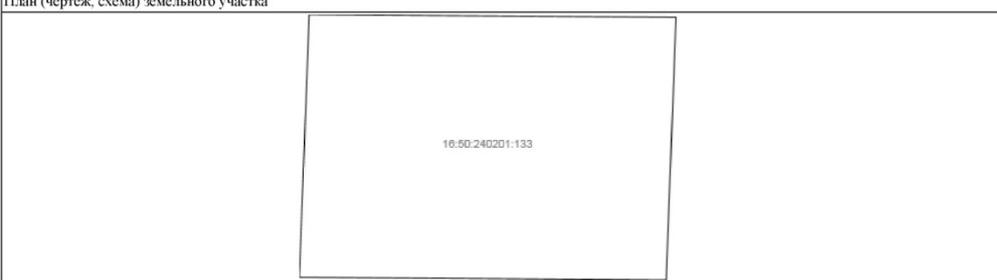
Выписка ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером

<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 21.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>22.06.2019 № 99/2019/268399138</b>	
Кадастровый номер:	<b>16:50:240201:133</b>
Номер кадастрового квартала:	16:50:240201
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Участок № 172 в садоводческом товариществе "Казанка-2", Советский район г.Казани. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань Советский район слд Казанка-2 уч. № 172
Площадь:	290 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	235752,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:240201:905
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 21.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 22.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>22.06.2019 № 99/2019/268399138</b>	
Кадастровый номер:	<b>16:50:240201:133</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Садоводство
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны.	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков.	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

# Продолжение приложения 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>		
<b>Земельный участок</b>		
<small>(лиц объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
22.06.2019 № 99/2019/268399138		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:50:240201:133
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 3
<b>Описание местоположения земельного участка</b>		
<b>Земельный участок</b>		
<small>(лиц объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
22.06.2019 № 99/2019/268399138		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:50:240201:133
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

# Продолжение приложения 1

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____		Раздела <b>3.1</b>		Всего листов раздела <b>3.1</b> : _____		Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		№ <b>99/2019/268399138</b>		Кадастровый номер:		<b>16:50:240201:133</b>	

<b>Описание местоположения границ земельного участка</b>							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	741	742	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	741	744	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	742	743	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	743	744	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>					
<small>(вид объекта недвижимости)</small>					
Лист № _____		Раздела <b>3.2</b>		Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	
Всего листов выписки: _____		№ <b>99/2019/268399138</b>		Кадастровый номер:	
				<b>16:50:240201:133</b>	

<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485662.99	1310013.15	данные отсутствуют	0.1
2	485677.48	1310013.68	данные отсутствуют	0.1
3	485677.33	1310033.68	данные отсутствуют	0.1
4	485662.84	1310033.15	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Землеустроительное дело

**КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ЦЕНТР ГИС**

ЭКЗ. N  
ИНВ. N  
ЗАКАЗ N б/н  
ДОГОВОР N  
АВТОР: СЕМЕНОВА Т.Ю.

**ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО**

кадастровых участков 7-24-15, 16 Советского района  
г.Казани  
Садоводческое товарищество "Казанка-2"

Директор \_\_\_\_\_ А.Б.Кукушкин

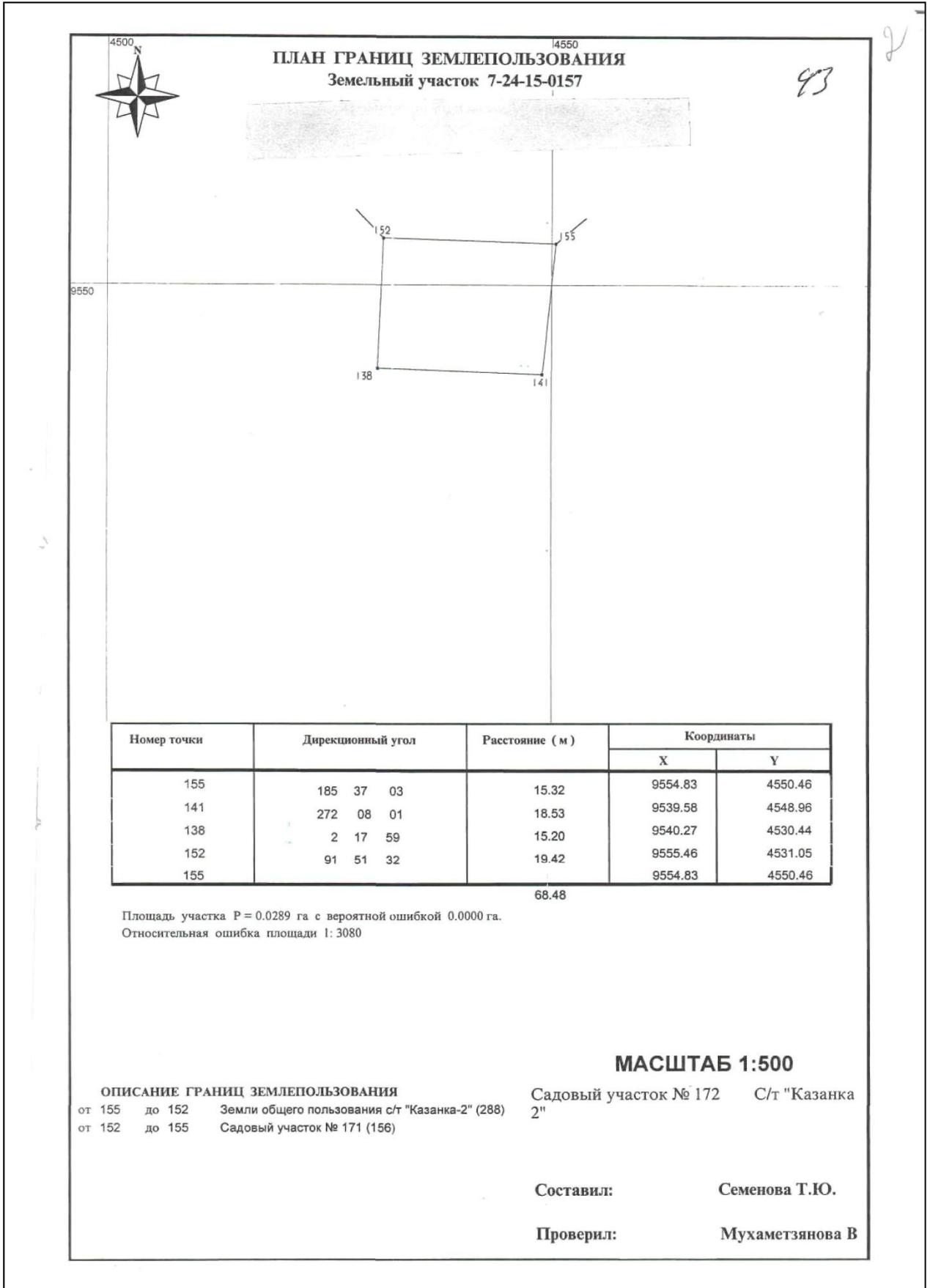
Начальник партии \_\_\_\_\_ А.Ф.Семенов

Главный геодезист \_\_\_\_\_ А.А.Ильина

Управление Росреестра  
по Республике Татарстан  
ГОСФОНД  
Инвентарный № 26-0/63769  
« 24 » 08 2010 г.

г.Казань, 2000 год

УПРАВЛЕНИЕ РЕГЕНДВИЖИМОСТИ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
ГОС ФОНД  
ИНВЕНТАРНЫЙ 2581  
\*200



<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>
исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, с/дт Казанка-2, уч. №172
<b>2. Цель кадастровых работ:</b>
<b>3. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))
<b>4. Сведения о кадастровом инженере:</b>
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии):
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 23618
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС):
Контактный телефон:
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: -
Договор на выполнение кадастровых работ от
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер : "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"
Дата подготовки межевого плана «30» сентября 2020 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН				99/2019/286849748, ФГИС ЕГРН		
2	Выписка координат из каталога геодезических пунктов в местной системе координат МСК-16				Управление Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по РТ, 05.03.2020		
3	Землеустроительное дело				26-0/63769, ГОСФОНД, 24.08.2010		
4	Решение суда				Советский районный суд города Казани, 03.02.2020		
5	Определение				Советский районный суд города Казани, 06.03.2020		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат МСК-16							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «12» мая 2020 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Сельхозферма сигн.	2	466799.32	1291103.80	сохранился	сохранился	сохранился
2	Сухая Река сигн.	2	488510.61	1302350.72	сохранился	сохранился	сохранился
3	Чингиз пир.	4	482545.37	1311083.92	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный JAVAD TRIUMPH-1-G3T		15.05.2020		Свидетельство о поверке № 06004199		
4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках							
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка		Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке				
1	2		3				
-	-		-				

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
<b>1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	16:50:240201:133	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
<b>2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м		
1	2	3		
1	16:50:240201:133	$Mt = \sqrt{(m0^2 + m1^2)} = 0,10$		
<b>3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м	
1	2	3	4	
1	-	-	-	
<b>4. Точность определения площади земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	
1	16:50:240201:133	273	$\Delta P = 3,5 * 0,1 * \sqrt{273} = 6$	
<b>5. Точность определения площади частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка (ΔP), м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	-	-	-	-

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133						
Зона № -						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	-	-	485676.69	1310017.23	0.10	Долговременный межевой знак
2	-	-	485675.80	1310036.03	0.10	Долговременный межевой знак
н1	-	-	485669.46	1310035.38	0.10	Долговременный межевой знак
3	-	-	485661.28	1310034.99	0.10	Долговременный межевой знак
4	-	-	485662.03	1310016.29	0.10	Долговременный межевой знак
1	-	-	485676.69	1310017.23	0.10	Долговременный межевой знак
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133						
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ			
от т.	до т.					
1	2	3	4			
1	2	18.82	-			
2	н1	6.37	-			
н1	3	8.19	-			
3	4	18.72	-			
4	1	14.69	-			
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 16:50:240201:133						
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики			
1	2		3			
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP), м <sup>2</sup>		273 ± 6			
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (Ркад), м <sup>2</sup>		290			
3	Оценка расхождения P и Ркад (P - Ркад), м <sup>2</sup>		17			
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м <sup>2</sup>		-			

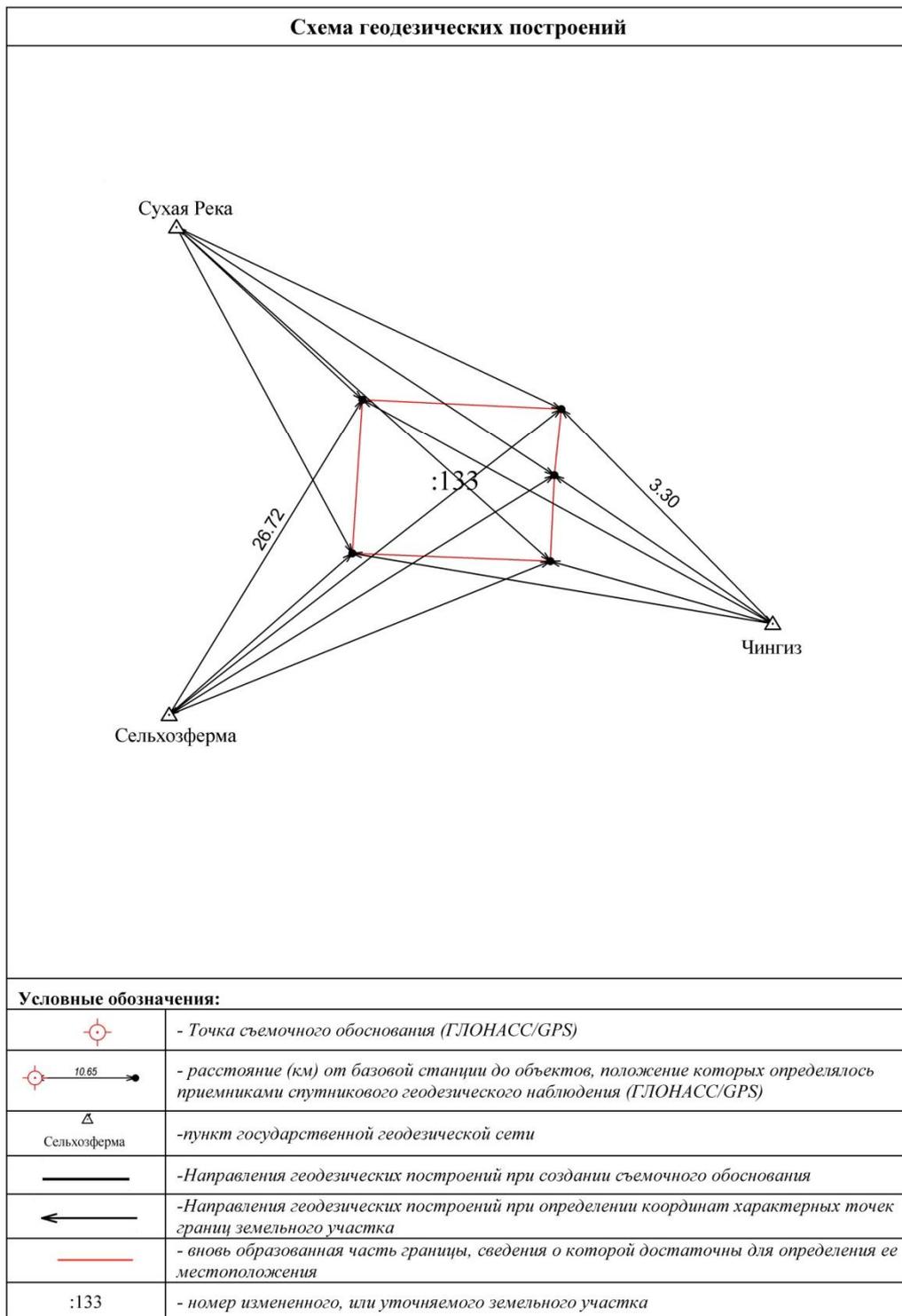
<b>Сведения об уточняемых земельных участках</b>		
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	16:50:240201:905
6	Иные сведения	-
<b>4. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:133</b>		
<b>Обозначение характерной точки или части границы</b>	<b>Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком</b>	<b>Сведения о правообладателях смежных земельных участков</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1-2	16:50:240201:134	Вид права:Собственность
2-3	16:50:240201:670	Вид права:Собственность
4-1	16:50:240201:675	Вид права:Собственность

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:675						
Зона № -						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	485678.15	1310013.45	485676.69	1310017.23	0.10	Долговременный межевой знак
4	485663.47	1310012.15	485662.03	1310016.29	0.10	Долговременный межевой знак
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:675						
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ		
от т.	до т.					
1	2	3		4		
1	4	14.69		-		
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 16:50:240201:675						
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка			Значение характеристики		
1	2			3		
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>			286 ±		
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (Ркад), м <sup>2</sup>			-		
3	Оценка расхождения Р и Ркад ( $P - P_{кад}$ ), м <sup>2</sup>			-		
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м <sup>2</sup>			-		
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке			-		
6	Иные сведения			-		
4. Сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:675						
Обозначение характерной точки или части границы		Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком		Сведения о правообладателях смежных земельных участков		
1		2		3		
-		-		-		

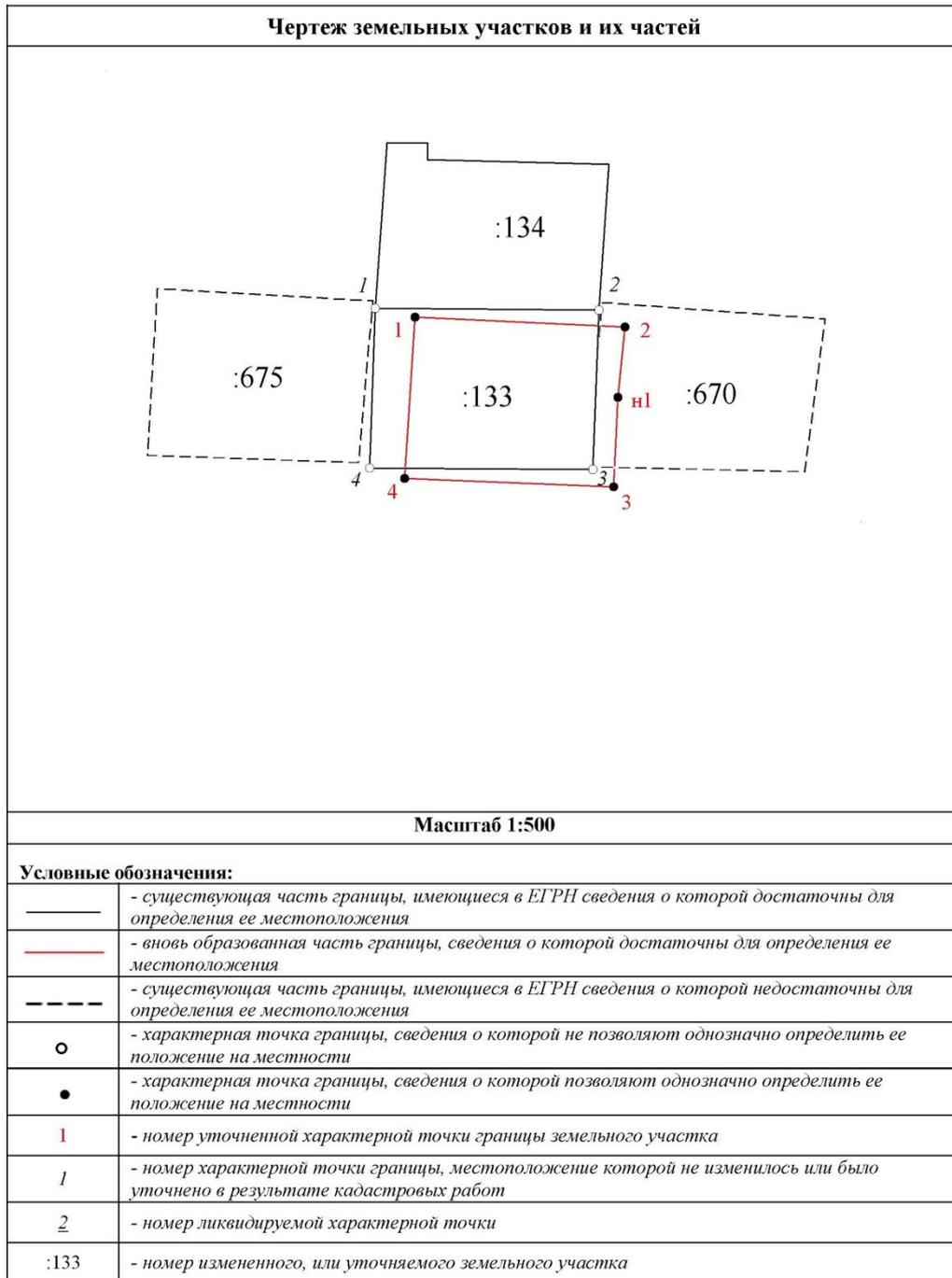
Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670						
Зона № -						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
3	485663.08	1310033.16	485661.28	1310034.99	0.10	Долговременный межевой знак
n1	485673.18	1310033.53	485669.46	1310035.38	0.10	Долговременный межевой знак
2	485678.02	1310033.97	485675.80	1310036.03	0.10	Долговременный межевой знак
2. Сведения о частях границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670						
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ		
от т.	до т.					
1	2	3		4		
3	n1	8.19		-		
n1	2	6.37		-		
3. Общие сведения об уточняемом земельном участке с кадастровым номером 16:50:240201:670						
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка				Значение характеристики	
1	2				3	
1	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ), м <sup>2</sup>				300 ±	
2	Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (Ркад), м <sup>2</sup>				-	
3	Оценка расхождения Р и Ркад ( $P - P_{кад}$ ), м <sup>2</sup>				-	
4	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Рмин и Рмакс), м <sup>2</sup>				-	
5	Кадастровый номер или иной номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке				-	
6	Иные сведения				-	

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>
<b>Заключение кадастрового инженера</b>
<p>Кадастровым инженером выполняются работы в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, сдт Казанка-2, уч. №172.</p> <p>Привязка поворотных точек границ земельного участка к местной системе координат (МСК-16) проведена, используя GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1-G3T в режиме кинематической съемки, в реальном масштабе времени (RTK).</p> <p>Земельный участок используется по назначению и граница землепользования на момент проведения полевых работ обозначена объектами искусственного происхождения. Визуально установлено, что землепользование фактически освоенных границ используется более 15 лет. Данный факт подтверждается материалами инвентаризации от 2000 г. Конфигурация и площадь земельного участка на момент съемки существенно не отличается от данных материала инвентаризации.</p> <p>Изучив имеющиеся материалы полевой съемки, землеустроительной и технической документации, кадастровым инженером установлено, что местоположение границы земельного участка, учтенное в ЕГРН по результатам межевания, не соответствует границе и площади земельного участка по фактическому пользованию. Несоответствие выражается в смещении учтенной границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, сведения о которых содержатся в ЕГРН, по отношению к фактической границе по периметру земельного участка, что является признаком наличия ранее допущенной реестровой ошибки при определении координат поворотных точек границы земельного участка. Таким образом, в ЕГРН в отношении границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133 необходимо исправить реестровую ошибку.</p> <p>В ходе кадастровых работ с выездом на местность, было выявлено «пересечение» границы уточняемого земельного участка с земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:670 (участок №164), имеющую декларированную площадь. Так как общая часть границы между уточняемым земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:133 (участок №172) и с земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:670 (участок №164) определена одним объектом искусственного происхождения, кадастровым инженером сделан вывод о ранее допущенной реестровой ошибке в отношении местоположения части границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670 (участок №164).</p> <p>Суть реестровой ошибки заключается в несоответствии в части сведений границ земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670 (участок №164) содержащихся в ЕГРН, фактическому землепользованию, установленному между земельным участком с кадастровым номером 16:50:240201:133 (участок №172). Собственника земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670 уведомили надлежащим образом, путем публикации извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 39 Закона о кадастре СМИ: «Казанские Ведомости» №121 (6836) от 28.08.2019г. Так же в адрес кадастрового инженера не поступили обоснованные возражения о местоположении границ земельного участка. В связи с этим межевой план был подготовлен и передан заказчику кадастровых работ для дальнейшего обращения в суд по месту нахождения объекта недвижимости для установления и согласования местоположения части границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133 и уточнения части границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670.</p> <p>На основании Решения суда от 03.02.2020г. Дело 2-734/2020 и Определения суда от 06.03.2020г. Дело 2-734/2020 судья определил установить местоположение смежной границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133 и земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:670 с учетом характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:133, согласно межевому плану. Данные документы включены в состав «приложения» межевого плана.</p> <p>В ходе работ уточняется местоположение части границы смежного земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:675 (участок №173).</p> <p>В соответствии со ст.43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" выявленные реестровые ошибки могут быть исправлены одновременно при уточнении местоположения границ и площади земельного участка с</p>

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>
<b>Заключение кадастрового инженера</b>
<p>кадастровым номером 16:50:240201:133. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. Реестровая ошибка исправляется только в отношении части границы земельного участка. В части площади в ЕГРН дополнительные сведения не вносятся.</p> <p>По факту земельный участок с кадастровым номером 16:50:240201:134 (участок №171) является смежным, разрыв между границами является результатом ранее допущенной реестровой ошибки. Граница земельного участка с кадастровым номером 16:50:240201:134 (участок №171) уточняется отдельным межевым планом.</p> <p>На уточняемом земельном участке располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 16:50:240201:905.</p> <p>Земельный участок располагается в границах территориальной зоны Р4 (зона коллективных садов). Источник официального опубликования сайт Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП <a href="http://fgis.economy.gov.ru/fgis/">http://fgis.economy.gov.ru/fgis/</a>).</p> <p>Предельные (минимальные, максимальные) размеры для разрешенного использования земельного участка «садоводство» в г. Казани ст. 60 части II «Правила землепользования и застройки» (в ред. Решения Казанской городской Думы от 15.11.2017г. №19-12) Градостроительного Устава г. Казани не установлены. Источник официального опубликования сайт Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани (<a href="http://fgis.economy.gov.ru/fgis/">http://fgis.economy.gov.ru/fgis/</a>).</p>







**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Кадастровый номер или обозначение земельного участка **16:50:240201:133**

Площадь земельного участка **273 кв.м.**

**Местоположение границ земельного участка согласовано:**

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Подпись и дата	Способ и дата извещения
от т.	до т.			Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,		
				удостоверяющая личность	подтверждающего полномочия представителя		
1	2	3	4	5	6	7	9
1	1	66.79	-	Председатель снт «Казанка-2»	паспорт:	Выписка из протокола №1 общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества «Казанка-2» от 12.05.2019г.	Согласовано в индивидуальном порядке
3	4	18.72					
1	1	66.79	-		паспорт:	-	Согласовано в индивидуальном порядке

Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого ими лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

**Наличие разногласий при согласовании местоположения границы земельного участка:**

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границ
1	2	3
-	-	-

**Сведения о снятии возражений о местоположении границы земельного участка:**

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границ (изменение местоположения границ, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4
-	-	-	-

Кадастровый инженер:

М.П. \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ фамилия, инициалы

