

РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ И ПРАКТИКА ИХ ИСПРАВЛЕНИЯ

Виктор Николаевич Ключниченко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-71, e-mail: kimirs@yandex.ru

Николай Владимирович Каверин

Земельно–кадастровая компания «Геостарт», 630005, Россия, г. Новосибирск, ул. Некрасова, 44, начальник геодезического отдела, тел. (923)157-17-56, e-mail: nvkaverin@mail.ru; Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования

Никита Дмитриевич Лебедев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, e-mail: Nik.le.b@outlook.com

Дана характеристика основных причин возникновения реестровых ошибок, обуславливающих приостановление проведения государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Это сдерживает процессы закрепления прав на объекты физических и юридических лиц, а также формирование налогооблагаемой базы.

Описаны источники возникновения реестровых ошибок и возможные пути их устранения или ослабления влияния. Данный вид ошибок главным образом совершают кадастровые инженеры в процессе кадастровой деятельности. Если материалы, содержащие такие ошибки, внесены в Единый государственный реестр недвижимости, то в качестве ответчика может выступать как кадастровый инженер, так и орган регистрации прав в качестве третьего лица. В процессе устранения реестровых ошибок суд назначает кадастрового инженера, который по представленному судом каталогу координат устраняет имеющую место проблему между смежными земельными участками.

Показана практика устранения подобного рода ошибок в зарубежных странах, заключающаяся в том, что кадастровый инженер, а также его близкие родственники в случае его смерти, несут ответственность в течение тридцати лет.

Приведены рекомендации по снижению причин возникновения реестровых ошибок в подготавливаемых кадастровыми инженерами межевых и технических планах.

Ключевые слова: реестровая ошибка, межевые планы, технические планы, причины возникновения реестровых ошибок, орган кадастрового учета, исправление реестровых ошибок.

INVENTORY ERRORS AND PROBLEMS TO FIX THEM

Victor N. Klyushnichenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-71, e-mail: kimirs@yandex.ru

Nikolai V. Kaverin

Land cadastral company «Geostart», 44, Nekrasov St., Novosibirsk, 630005, Russia, Head, Geodesic Department, phone: (923)157-17-56, e-mail: nvkaverin@mail.ru; Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student, Department of cadastre and territorial planning

Nikita D. Lebedev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: Nik.le.b@outlook.com

Characteristic of the main reasons for emergence of the register mistakes causing suspension of carrying out the state cadastral registration of real estate is given. It constrains processes of fixing of the rights for objects of natural and legal entities and also formation of taxable base.

Sources of emergence of register mistakes and possible ways of their elimination or weakening of influence are described. This type of mistakes is made mainly by cadastral engineers in the course of cadastral activity. If the materials containing such mistakes are entered in the Unified state register of the real estate, then as the defendant both the cadastral engineer, and body of registration of the rights can act as the third party. In the course of elimination of register mistakes the court appoints the cadastral engineer who on the catalog of coordinates submitted by court fixes the problem taking place between the adjacent land plots.

The practice of elimination of this sort mistakes in foreign countries which is that the cadastral engineer and also his close relatives in case of his death, bear responsibility within thirty years is shown.

Recommendations about decrease in the causes of register mistakes are provided in the boundary and technical plans prepared by cadastral engineers.

Key words: inventory errors, boundary plans, technical plans, causes of inventory errors, correcting the cadastral body inventory errors.

Введение

Создаваемая в Российской Федерации система учета и регистрации недвижимости является результатом планомерной государственной политики по автоматизации и оптимизации механизмов работы с объектами кадастра.

В декабре 2012 г. распоряжением Правительства РФ была утверждена «дорожная карта» «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», одной из главных целей которой является формирование достоверного, качественного и полного Единого государственного реестра недвижимости.

С принятием Федерального закона № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, сведения в Едином государственном реестре недвижимости получили статус достоверных [1]. Вместе с тем имеют место ранее учтенные земельные участки (РУЗУ), сведения о границах которых декларированы, то есть не определены инструментально. Это снижает эффективность работы кадастровых инженеров по формированию земельных участков, а также сдерживает процессы создания налогооблагаемой базы. В этих условиях снижение влияния реестровых ошибок в границах ранее учтенных земельных участков является актуальной задачей.

Несмотря на предпринимаемые со стороны государства меры, в настоящее время нельзя утверждать, что сведения о земельных участках, содержащиеся в ЕГРН, являются полными и достоверными, поскольку при переходе Росреестра на ведение ЕГРН в его базы данных из государственного кадастра недвижимости перенесены сведения о земельных участках, имеющих декларируемые границы [2,3]. Поскольку в сфере ведения кадастра действует принцип преемственности, то ответственность за эти ошибки, допущенные предыдущим ведомством, возлагается на новое ведомство, которым является орган регистрации прав (ОРП).

Причины возникновения реестровых ошибок

Ошибки в кадастровых сведениях подразделяются на технические и реестровые. Технические ошибки допускают работники ОРП и они обычно исправляются без судебных разбирательств в течение трех рабочих дней.

Реестровые ошибки могут включать неточности при описании недвижимого имущества, а также искажения в графической части взаимного положения смежных земельных участков. Такие ошибки допускает кадастровый инженер в процессе своей кадастровой деятельности.

Наиболее сложными по процедуре исправления являются реестровые ошибки, которые приводят к расхождению между координатами границ ранее учтенного земельного участка и образуемого. Подобные вопросы отражены в отечественных публикациях [4–6]. В результате такой ошибки граница одного земельного участка может частично или полностью совпасть с границей другого смежного земельного участка или между ними образуется пустое пространство. Реестровая ошибка – это ошибка, которая внесена в ЕГРН на основании документов, представленных в орган регистрации прав в виде:

– межевого или технического планов, а также карты–плана территории или акта обследования. Эти ошибки появляются, как правило, по вине кадастровых инженеров;

– иных документов, которые поступили в порядке межведомственного взаимодействия [7, 8]. Такие ошибки могут быть допущены лицами (организациями), которые представили указанные документы.

Недостоверные данные, содержащиеся в представляемых в ОРП документах, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости посредством передачи документов в электронном виде через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». При этом возникает необходимость в исправлении реестровых ошибок, поскольку они искажают основные характеристики земельных участков (границы и площадь).

Порядок устранения реестровых ошибок

На практике реестровая ошибка возникает в результате неправильного определения координат границы недвижимого имущества вследствие низкой точности пунктов опорной межевой сети (ОМС) [9, 10].

В случае возникновения реестровой ошибки возможно устранение проблемы в досудебном порядке или путем подачи заявления в суд. В первом случае кадастровый инженер находит компромисс между владельцами смежных земельных участков и граница согласовывается. Однако если права владельца РУЗУ зарегистрированы, то противоречие устраняется в судебном порядке. В данном случае будет целесообразным привлечь в суде в качестве ответчика кадастрового инженера.

Гражданские дела по исправлению реестровых ошибок рассматриваются в порядке искового производства районными судами по месту нахождения объектов недвижимости, в сведениях о которых содержатся ошибки. При этом истцами подается заявление об устранении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о земельном участке.

Как правило, в качестве ответчиков привлекаются собственники (правообладатели) земельных участков, в сведениях о которых предполагается наличие реестровой ошибки, которыми являются собственники РУЗУ. Поскольку вины этих лиц нет, то необходимо разработать механизм устранения реестровых ошибок силами кадастровых инженеров, допустивших эти ошибки. Данная непростая ситуация может послужить основой для приостановления государственного кадастрового учета (ГКУ) или отказа в его проведении. Вместе с тем, в зарубежных странах подобные ситуации практически не возникают, поскольку вина кадастрового инженера может быть доказана в течение тридцати лет. При этом исправление ошибки производится за счет данного кадастрового инженера или за счет его близких родственников [11].

Для привлечения кадастрового инженера к административной ответственности комплектуются материалы, подтверждающие факт административного правонарушения согласно ч. 1, ст. 28.1 Кодекса об административных правонарушениях [12]. В соответствии с данным кодексом основанием для привлечения кадастрового инженера к ответственности по ч.4 ст.14.35 является противоправное деяние в виде внесения в ЕГРН заведомо ложных сведений или подлога. Для привлечения кадастрового инженера к ответственности должен быть установлен факт:

- наличия события и состава административного правонарушения (п. 1 ст. 26.1 КОАП);
- виновности в совершении правонарушения;
- ошибочности сведений или подлога.

Если в кадастр внесены ошибочные сведения из межевого или технического плана, представленных кадастровым инженером, то ОРП может быть привлечен в судебный орган в качестве третьего лица. Кроме того, орган регистрации прав может также обратиться в суд с иском на кадастрового инженера.

Главной задачей судебного разбирательства по исправлению реестровых ошибок является доказательство факта наличия ошибки в сведениях ЕГРН, а также выработка способа её исправления. При подготовке доказательной базы в судебный орган сторонами представляются документы, на основании которых сведения об объекте недвижимости были внесены в ЕГРН. Одним из таких до-

кументов является межевой план, в состав которого включается заключение кадастрового инженера, осуществлявшего выполнение кадастровых работ. При этом может быть предоставлено также заключение эксперта, а также иные документы, имеющие значение для однозначного разрешения конфликта.

В случае обращения в суд с иском о устранении реестровой ошибки в ЕГРН существует правило, согласно которому вся доказательная база о наличии реестровой ошибки возлагается на истца в соответствии с нормами гражданско – процессуального законодательства [13–15].

Несмотря на длительность и сложность судебного разбирательства по устранению реестровых ошибок, следует отметить, что судебная практика подтверждает наличие реестровых ошибок в сведениях ЕГРН. Поэтому в большинстве случаев суд выносит решение об ее устранении.

По завершению судебного процесса заявитель получает на руки решение суда, которое необходимо исполнять. Однако ОРП не имеет право изменить координаты ранее учтённого земельного участка. Все изменения должны вноситься в ЕГРН на основании межевого плана. Однако правообладатель РУЗУ, границы которого корректируются, не заинтересован в этом. Кроме того, при постановке вопроса, когда «смежник» привлекается в качестве третьего лица, суд не вправе принудительно возложить на него обязанность исполнять судебный вердикт. В данном случае собственник образуемого (уточняемого) земельного участка может обратиться к кадастровому инженеру с целью подготовки межевого плана смежного земельного участка, координаты характерных точек которого указаны в решении суда [16,17]. Поэтому в заключение кадастрового инженера о возможности устранения реестровой ошибки включается каталог координат обоих смежных земельных участков. Данный каталог должен включать координаты, которые являются основой для подготовки решения судебного органа. Правообладателю образуемого участка необходимо в соответствии с решением суда подготовить межевой план земельного участка по координатам, указанным в заключении судебного органа. В этот план включаются сведения об измененных границах смежного земельного участка, откорректированные судом. Данные координаты фиксируются специальным оборудованием при выезде на объект и не подлежат изменению.

Заключительной стадией является исполнение ОРП решения суда по постановке на ГКУ обоих земельных участков. В решении ОРП содержатся сведения о смежном участке, границы которого корректируются, и образуемого земельного участка с обязательным приложением межевого плана на оба земельных участка. При этом устраняется наложение осуществляется ГКУ без привлечения денежных средств владельца РУЗУ.

Заключение

Российская кадастровая система развивается практически в течение тридцати лет. Сведения, которые содержатся в ЕГРН, представлены как достоверные, однако он включает ошибочные данные о ранее учтенных земельных уча-

стках [18–20]. При этом отечественному кадастру присущи проблемы, которые требуют оперативного решения [21, 22]. Основной проблемой является то, что в кадастре содержатся сведения о земельных участках, границы которых не определены инструментально. Это обуславливает необходимость корректировки этих границ в процессе постановки образуемых земельных участков на ГКУ, что приводит как правило к судебным разбирательствам. Устранить этот недостаток позволят комплексные кадастровые работы, однако для этого необходимо дополнительное финансирование.

Согласно сводкам Росреестра, ежегодно физическим и юридическим лицам предоставляются сведения за плату. Таким образом, выручка за предоставление сведений является одним из возможных путей решения данной проблемы.

Кроме изложенного выше при выявлении реестровой ошибки целесообразно использовать картографическую основу, например: ортофотоплан масштаба 1:1000 или кадастровый план территории (КПТ) соответствующего кадастрового квартала. В качестве программного обеспечения может быть использовано АРМ кадастрового инженера ГИС Карта–2011 «Панорама», которое обеспечивает загрузку КПТ.

Таким образом, для снижения влияния реестровых ошибок в ЕГРН необходимо:

1. Кадастровому инженеру представлять межевой план через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», что позволит устранить ошибки без привлечения судебных органов.

2. При выявлении реестровых ошибок на стадии кадастрового учета или регистрации прав целесообразно инициировать ее исправление в судебном порядке. Суд назначит кадастрового инженера, который исправит ошибки и по утвержденному каталогу координат внесет изменения.

3. При обнаружении признаков фальсификации сведений в межевом плане инициировать судебное разбирательство в отношении кадастрового инженера, как это принято в зарубежных странах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 8 июля 2015 года № 218–ФЗ.– Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007 № 221–ФЗ (последняя редакция). – Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Порядок изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 в редакции приказа Минэкономразвития России от 27.10.2016 № 679. – Доступ из справ.–правовой системы «Консультант Плюс».

4. Об утверждении порядка и способов направления органом регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков в форме электронного документа с использованием информационно–телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) [Электронный ресурс]:

Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 136.– Доступ из справ.–правовой системы «КонсультантПлюс».

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

6. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А. В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 127–133.

7. Лобанова А. Э., Овчинникова А. С. Взаимосвязь проблем в сферах кадастрового учета, регистрации и кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации // Землеустройство и кадастры – 2018. №1. – С. 81.

8. Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития от 26 ноября 2015 года № 883. – Доступ из информационно-правового портала «ГАРАНТ.РУ».

9. Алакоз В.В. Государственный кадастр недвижимости – основные проблемы и перспективы развития [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.racz.ru/qkn_probl.html.

10. Алакоз В.В. Доклад о проблемах кадастра недвижимости и их преодолении [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.racz.ru/qkn_probl.html.

11. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: Аналит. обзор. 2006 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.allpravo.ru/library/doc99p0/instrum5237/item5238.html>.

12. Об административных правонарушениях. [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12.2001 № 195–ФЗ. – Доступ из справ.–правовой системы «Консультант Плюс».

13. Ивчатова Н.С. Сравнительный анализ учетно–регистрационных систем недвижимости в различных странах // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 3–12.

14. Ларссон Герхард. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. – Великий Новгород: Земля, 2002. – 53 с.

15. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects [Electronic resource]. – Nederland's Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002. – Режим доступа : <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.

16. Маланина Е. Н., Бутина В. В. Сравнительно–правовой анализ института владельческой защиты в российском и зарубежном гражданском праве // Вестник Омской юридической академии. – 2018. – №2. – С. 173 – 179.

17. Селивановская Ю. И., Сбоева И. М. К вопросу об ответственности за ненадлежащую правовую экспертизу документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы экономики и юридической практики – 2017. – №2. – С. 164– 166.

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

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

20. Ключниченко В. Н., Тимофеева Н. В. Особенности ведения кадастра на современном этапе // ГЕО-Сибирь-2010. VI Междунар. науч. конгр. : сб. материалов в 6 т. (Новосибирск, 19–29 апреля 2010 г.). – Новосибирск : СГГА, 2010. Т. 3, ч. 2. – С. 52–55.

21. Варламов А. А., Гатаулина Л. А. Проблемы развития кадастровых систем в Российской Федерации // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 11. – С. 72.

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

© В. Н. Ключниченко, Н. В. Каверин, Н. Д. Лебедев, 2019