

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ: ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИ ИСПРАВЛЕНИИ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

Мария Александровна Губанищева

Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, ст. преподаватель, тел. (923)413-39-33, e-mail: mgubanischeva@mail.ru

Юлия Николаевна Халецкая

Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, обучающийся, тел. (952)754-21-71, e-mail: khaletskayaa.yn@gmail.com

В статье исследованы реестровые ошибки, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Представлены основные причины и источники возникновения реестровых ошибок, а также возможные пути их устранения. Установлено, что реестровые ошибки являются причиной нарушения гражданских прав и, соответственно, поводом для судебного разбирательства. Для выявления особенностей предмета исследования была взята за основу процедура судебной экспертизы. Объектами исследований выступили земельные участки, их границы, конфигурация и местоположение, а также объекты капитального строительства, которые расположены в границах исследуемых участков. Была проанализирована процедура судебной экспертизы в ходе определения местоположения границ земельных участков на конкретном примере.

Ключевые слова: судебная экспертиза, реестровая ошибка, земельный участок, местоположение, кадастровые работы.

PROCEDURE FOR FORENSIC EXAMINATION: PRACTICAL ASPECTS IN CORRECTING REGISTRY ERRORS

Maria A. Gubanishcheva

Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyanaya Sq., Tomsk, 634003, Russia, Senior Lecturer, phone: (923)413-39-33, e-mail: mgubanischeva@mail.ru

Julia N. Khaletskaya

Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyanaya Sq., Tomsk, 634003, Russia, Student, phone: (952)754-21-71, e-mail: khaletskayaa.yn@gmail.com

The authors of the article investigated registry errors that are contained in the Unified State Register of Real Estate. The main causes and sources of registry errors, as well as possible solutions are shown. It was found that registry errors are a cause of violation of civil rights and, consequently, a reason for litigation. To identify the characteristics of the subject of the study, the forensic procedure was taken as a basis. The objects of research were land plots, their boundaries, configuration and location, as well as capital construction objects, which are located within the boundaries of the studied plots. The forensic procedure was analyzed in the process of determining the location of the boundaries of land on a specific example.

Key words: forensic examination, registry error, land, location, cadastral work.

Введение

В сфере земельно-имущественных отношениях наблюдаются многочисленные изменения на законодательном уровне. На сегодняшний день при проведении кадастровых работ сведения об объектах недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Однако наблюдаются различные ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе в отношении местоположения границ объектов недвижимости.

В соответствии с законодательством определены следующие виды ошибок: технические и реестровые. Под технической ошибкой понимается своего рода опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка. Реестровой ошибкой считается ошибка, допущенная лицом, выполняющим кадастровые работы или ошибка, содержащаяся в документах, предоставленными иными лицами в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия [1]. При этом понятие «реестровая ошибка» появилось лишь с 2017 года, заменив ранее существовавшее понятие «кадастровая ошибка».

Реестровые ошибки часто встречаются у земельных участков, которые являются ранее учтенными. Статус «ранее учтенный» получили земельные участки в результате кадастрового учета до принятия Федерального закона №221-ФЗ, либо, в отношении которых вовсе не был осуществлен кадастровый учет, но были зарегистрированы права. Соответственно границы ранее учтенных земельных участков могут быть, во-первых, определены с недостаточной точностью, а во-вторых, не установлены на местности в соответствии с действующим законодательством (то есть без установленных координат). Это зачастую приводит к несоответствию местоположению границ с фактическим положением, смещениям, пересечениям или произвольному занятию смежных земельных участков, а также несоответствию площади, указанной в ЕГРН, фактической площади участка.

По данным Росреестра на 10.03.2020 год общее количество земельных участков на территории Российской Федерации, сведения о которых содержатся в ЕГРН, составляет 71160 тыс., из которых лишь 44685 тыс. земельных участков учтены с границами (около 62,8%) [2], что создает дополнительные трудности при проведении кадастровых работ. В том числе при проведении кадастровых работ могут быть выявлены несоответствия в сведениях ЕГРН в отношении смежных земельных участков. Тем самым, реестровые ошибки являются причиной нарушения гражданских прав и, соответственно, поводом для судебного разбирательства. Если проблема, связанная с наличием реестровых ошибок, не решается путем мирного соглашения, то такая проблема решается в судебном порядке. Таким образом, данное направление является актуальным, что также подтверждается во многих работах [3–8 и др.].

Методы и материалы

Для выявления особенностей предмета исследования была взята за основу процедура судебной экспертизы. Работы, которые проводятся во время судебной экспертизы, чаще всего связаны с определением местоположения границ земель-

ных участков. Методы проведения судебной экспертизы в отношении земельных споров можно поделить на две основные группы – изучение имеющихся документов, так или иначе описывающих спорный земельный участок (или земельные участки), и непосредственное исследование самого земельного участка. Также существует досудебная экспертиза, которая может проводиться по инициативе правообладателя земельного участка. Проведение работ осуществляется согласно договору, который заключается между инициатором и экспертной организацией (экспертом), в котором указываются условия выполнения работы.

Рассматриваемая в рамках данной статьи судебная экспертиза выполнялась согласно иску о признании недействительными результатов межевания земельных участков, установлении границы земельного участка. Объектами исследований являются земельные участки, их границы, конфигурация и местоположение, а также объекты капитального строительства, которые расположены в границах исследуемых участков.

При исследовании были проанализированы материалы гражданского дела, в состав которого входили выписки из ЕГРН, свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые планы территории, кадастровые паспорта на земельные участки, выписки из Единого адресного реестра, постановления, технические паспорта на объекты капитального строительства, заключение кадастрового инженера и другие. В том числе была выполнена топографическая съемка участков и определены фактические границы земельных участков.

Результаты

Камеральная обработка полевых материалов основывается на окончательной обработке геодезического обоснования с проверкой всех материалов. Математическая обработка результатов геоспутниковых измерений на опорных пунктах была осуществлена с помощью программного обеспечения TopconTools. Финальная стадия представляет собой процедуру МНК-уравнивания с фиксацией в качестве исходных величин следующих параметров сети: сведения геодезической сети получены из Государственного фонда данных. В результате обработки данных опорной сети были получены координаты и высоты точек планово-высотного обоснования на территории исследуемых участков, а затем и координаты границ земельных участков. Камеральная обработка материалов полевых геодезических измерений выполнялась в программном комплексе Credo. В системе Credo-DAT был произведен сбор данных с электронного тахеометра и обработка тахеометрической съемки.

Инженерно-геодезические измерения выполнялись с целью получения геодезических материалов и сведений о ситуации, местоположения границ земельных участков. Плановое положение точек определялось в плоской прямоугольной системе координат в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.03.2016 года № 90 [9].

Тем самым, был использован сравнительный метод при исследовании имеющихся документов в материалах дела и материалов полевых геодезических измерений.

При выполнении геодезической съёмки были определены координаты характерных точек границ земельных участков (заборов) и контуры существующих зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства расположенных на земельных участках. Было установлено, что фактическое местоположение земельных участков не соответствует сведениям о характерных точках границ указанных земельных участков, внесенным в ЕГРН по документам, что отражено на рис. 1.



Рис. 1. Границы земельных участков по сведениям ЕГРН (с наличием реестровых ошибок)

Причиной несоответствия местоположения границ и конфигурации земельных участков послужило наличие реестровых ошибок в связи с тем, что: координаты, характеризующие местоположение земельного участка № 1, были вычислены без фактического их определения на местности (по ключам пересчета);

определение местоположения земельного участка №3 при постановке на государственный кадастровый учёт было осуществлено с ненадлежащей точностью (по описанию от 2004 г.).

Также было выявлено, что по сведениям ЕГРН земельные участки №1 и №3 не являются смежными (см. рис. 1), однако являются смежными с земельным участком № 2.

Обсуждение

В рамках данной судебной экспертизы было установлено соответствие фактического местоположения земельных участков сведениям об их местоположении в ЕГРН с отражением на схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории, определено местоположение участков, соотнесено местоположение фактических границ земельных участков по документам об образовании участков.

Таким образом, были получены ответы на поставленные вопросы при проведении судебной экспертизы:

фактическое местоположение земельных участков не соответствует сведениям ЕГРН с отражением на схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории;

определено местоположение участков в координатах с отражением границ участков и капитальных строений на кадастровом плане территории;

соотнесено местоположение фактических границ земельных участков относительно границ по документам об образовании участков, землеустроительным делам, описаниям земельных участков.

При установлении несоответствия местоположения границ были выявлены причины в виде наличия реестровых ошибок в местоположении и конфигурации земельных участков. Фактические границы земельных участков в результате проведения судебной экспертизе отражены на рис. 2.

Заключение

С каждым годом совершается все больше сделок купли-продажи земельных участков и их частей, а также объектов недвижимого имущества. Во время регистрации таких прав может возникнуть ряд проблем, которые связаны с наличием реестровых ошибок. Такие проблемы зачастую решаются в судебном порядке, на основании чего, судебная экспертиза является на сегодняшний день востребованной процедурой.

Тем самым, эксперты в рамках такого исследования могут ответить на ряд поставленных вопросов:

соответствия фактической площади земельного участка площади согласно правоустанавливающим документам;

наличия наложение границ смежных земельных участков;

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.

4. Гайгул А.В. Реестровые (кадастровые) ошибки // Кадастр недвижимости. – 2019. – № 1 (54). – С. 82–84.

5. Батин П. С., Дубровский А. В., Рунковская Г. А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // 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. 82–86.

6. Мотлохова Е. А. Понятие и виды реестровых ошибок в Едином государственном реестре недвижимости // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 1 (157). – С. 120–124.

7. Ключниченко В. Н., Каверин Н. В., Лебедев Н. Д. Реестровые ошибки и практика их исправления // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. № 2. – С. 99–106.

8. Бондарева Н.А. Реестровые ошибки кадастра в современных условиях // Учет. Анализ. Аудит. – 2019. – Т. 6. – № 2. – С. 68–74.

9. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «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 и помещения». КонсультантПлюс: справ. правовая система : [Электронный ресурс] : URL <http://www.consultant.ru/>.

© М. А. Губанищева, Ю. Н. Халецкая, 2020