

МЕТОД ТЕСТОВОГО КОНТРОЛЯ МЕЖЕВОГО ПЛАНА, СОСТАВЛЕННОГО В СВЯЗИ С ИСПРАВЛЕНИЕМ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ

Ольга Александровна Горбунова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)909-09-39, e-mail: olya0356@gmail.com

В статье представлен метод тестового контроля межевого плана, составленного в связи с исправлением реестровой ошибки.

Ключевые слова: межевой план, реестровая ошибка, метод контроля, объект недвижимости, земельный участок.

METHOD OF TEST CONTROL OF BOUNDARY PLAN DRAWED UP TO CORRECT OF A REGISTER ERROR

Olga A. Gorbunova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (952)909-09-39, e-mail: olya0356@gmail.com

The article presents a test control method for a land survey plan drawn up to correct a register error.

Key words: boundary plan, register error, control method, real estate, plot.

В настоящее время становится популярной тенденция унификации данных, обеспечивающая единообразие применяемых материалов. Она также служит для оптимизации документов. Уже давно в кадастре налажена автоматическая система проверки документов на наличие ошибок, это происходит за счет подачи межевых, технических планов в XML-формате, которые проверяются специально разработанной программой. Отсюда возникает вопрос о том, как можно проверить межевой план на наличие ошибок имея на руках его бумажную версию, но, не имея при этом специального образования [4]. Цель настоящей статьи раскрыть сущность тестового метода контроля межевых планов.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- описать сущность ошибок в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- описать тестовый метод и подготовить таблицу с вопросами.

По своему определению ЕГРН является достоверным источником информации об объектах недвижимости на территории РФ. В то же время после того как был принят Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» [5] все имеющиеся сведения о землях и земельных участках, хранив-

шихся в муниципалитетах, начинают вноситься в единый реестр, с этого момента и начинают появляться первые кадастровые ошибки, которые встречаются и по сей день. Вследствие совершенствования кадастровой системы, а также вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 [1] кадастровые ошибки поделились на две категории. Технические и реестровые ошибки. Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), допущенная органом регистрации права (ОРП) и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН и сведений содержащихся в документах, на основании которых вносились данные в ЕГРН.

Реестровая ошибка – это ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

На сегодняшний день межевой план является одним из документов, который является источником большого количества реестровых ошибок в ЕГРН. Даже после предварительной проверки, осуществляемой органом регистрации прав, нельзя однозначно сказать, что ошибка в документе отсутствует и не будет внесена в реестр. Это обуславливается тем, что ошибка может быть пропущена средствами контроля или лицами, его осуществляющими.

В свою очередь данные ошибки могут быть исправлены на основании решения суда, из чего следует, что межевой план будет подлежать анализу в судебном процессе. Отсюда также следует вопрос о том, возможно ли не только экспертам, разбирающимся в данной сфере, проанализировать правильность подготовки межевого плана, но и третьим лицам, заинтересованным в исходе дела, произвести контроль данного документа. Чтобы ответить на этот вопрос, нужно понять какую информацию нужно анализировать человеку, минимально разбирающемуся или не имеющему специальных знаний в данной сфере. На основании этого в статье представляется разработанный метод [3] контроля межевых планов, подготовленных в связи с исправлением реестровой ошибки. Ниже будет предложена таблица, в которой изложены вопросы на основе общей информации, содержащиеся в межевом плане, ответы на которые не требуют особых знаний в сфере землеустройства и кадастра.

Можно сделать вывод, что любое лицо, ответив на базовые вопросы по межевому плану (МП), представленные в таблице, сможет проверить его на наличие ошибок. Данная таблица не дает 100 % вероятности правильного составления межевого плана в целом, но она, как минимум, может быть применена широким кругом лиц. Но при этом всем помогут исключить некоторые реестровые ошибки, которые все чаще обнаруживаются при работе с уже внесенными в ЕГРН данными.

Вопросы для проверки межевого плана

Вопросы	Суще- ственно	Малосу- щественно	Норма права	Примечание
Договор подряда на выполнения кадастровых работ				
1. Максимально полно и верно указаны реквизиты сторон?	+		ФЗ 221 «О кадастровой деятельности» Ст.36	
2. Наличие даты составления договора и срок выполнения КР	+		Приказ № 921, Приложение № III п.30 подпункт 8	
3. Наличие заполненного вами согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных			Приказ № 921, Приложение № III п.29	
Общие сведения о кадастровых работах				
1. Имеется ли указание на то, в связи с чем подготовлен межевой план?	+		Приказа № 921, Приложение № III п.27	
2. Указана ли цель кадастровых работ?		+		При уточнении местоположения границ цель не указывается, в противном случае это ошибка
3. Верно, ли указаны сведения о заказчике кадастровых работ? (Ф.И.О., паспортные данные и адрес)	+		Приказ № 921, Приложение № III п.29	
4. Верно, ли указаны сведения о кадастровом инженере:			Приказ № 921, Приложение № III п.30	Всю информацию о кадастровом инженере можно проверить на сайте Росреестра. Достаточно вбить в поисковой строке браузера «Реестр кадастровых инженеров». Для получения данных о КИ хватит его Ф.И.О. ¹
– Ф.И.О.	+			
– № квалификационного аттестата кадастрового инженера	+			
– данные для связи: телефон и (или) почта	+			
– организация, в которой состоит кадастровый инженер	+			
5. Верно ли указана дата и номер заключения договора на выполнение КР?	+		-	
6. Верно ли указана дата подготовки межевого плана?	+		-	

Вопросы	Суще- ственно	Малосу- щественно	Норма права	Примечание
Исходные данные				
7. Исчерпывающий ли перечень документов, использованных для подготовки МП?	+		Приказ № 921, Приложение № II п.21 и 22	Основные: Выписка из ЕГРН; Свидетельство о праве собственности; Свидетельство о государственной регистрации права; (сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН). Дополнительно: Картографические материалы; Геодезическая основа
8. Верно ли указана система координат?	+		Постановление от 25.12.09 года № 471-па	Для Новосибирской области это МСК НСО (№ зоны) ²
9. Количество пунктов геодезической сети менее 3 шт?	+		Пункт 6.2.9 инструкции ГКИНП (ОНТА)-02-262-02	В случае применения картометрического или аналитического метода определения координат указываются сведения только о системе координат
10. Указаны ли сведения о приборе (инструменте) для измерений?	+		Приказ № 921, Приложение № III п.33	За исключением применения картометрического или аналитического метода [2]
11. Совпадает ли количество указанных в документе зданий, сооружений, ОНС с их реальным числом на данном ЗУ?	+		-	Обязательно указываются их кадастровые номера, если в ЕГРН нет данных об объектах недвижимости указываются инвентарные/условные номера и в Заключение указывается информация об отсутствии данных сведений в ЕГРН

Продолжение таблицы

Вопросы	Суще- ственно	Малосу- щественно	Норма права	Примечание
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
12. Указан, ли метод определения координат?	+		Приказ № 921, Приложение № III п.37	1) геодезический метод; 2) метод спутниковых геодезических измерений; 3) фотограмметрический метод; 4) картометрический метод
13. Соответствуют ли точность определения координат характерных точек точности действовавшей на момент подготовки межевого плана?	+		Приказ Минэкономразви- тия от 1 марта 2016 г. № 90	К примеру, погрешность на землях под садовые и дачные участки и т.д. составляет 0,3, т. е. на 0,1 больше нормативной
Сведения об уточняемых земельных участках и их частях				
14. Указаны ли координаты характерных точек уточняемого ЗУ? (существующие и уточняемые)	+		Приказ № 921, Приложение № III п.59 и 60	
15. Верно ли указы сведения о смежных ЗУ, границы которых были уточнены в результате КР?	+		Приказ № 921, Приложение № III п.61	Указывается смежная граница (№ характерных точек от и до ка- кой) с указанием кому принадле- жит, адрес и вид прав
16. Верно ли указана площадь ЗУ?	+		ФЗ № 218-ФЗ «О государ- ственной регистрации не- движимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) Статья 26 п.32	Площадь в межевом плане должна совпадать с площадью этого участка в документе, на основании которого проводи- лись кадастровые работы либо их разница должна входить в допуск предусмотренным ФЗ
17. Верно ли указана информация обо всех контурах ЗУ?	+		Приказ № 921, Приложение № V п.98	Последовательно указываются сведения обо всех контурах в по- рядке возрастания порядкового номера контура (от точки до точки)

Вопросы	Суще- ственно	Малосу- щественно	Норма права	Примечание
18. Обозначены ли части границ с указанием горизонтального проложения (расстоянием) между ними?	+		Приказ № 921, Приложение № III п.34	Прописаны расстояние от первой точки ЗУ (n1) до (n _n), где n-является номером конечной точки контура
19. Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка	+		Приказ № 921, Приложение № III п.52	Указываются размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ, на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством
20. Имеется ли заключение кадастрового инженера?	+		Приказ № 921, Приложение № III п.69	Оформляется кадастровым инженером в виде связного текст с подробным описанием всех нюансов, возникших в ходе работы
Графическая часть				
21. Верно ли изображена вновь образуемая граница?	+		Приказ № 921, Приложение № IV п.76	Данная граница должна иметь красный цвет
22. Указаны и пояснены ли все знаки, изображенные на чертежах и схемах рисунком в «Условных знаках»?	+		Приложения «Специальные условные знаки» Приказа № 921	
23. Верно ли отображены на чертеже существующие и новые характерные точки?	+		Приказ № 921, Приложение № IV п.78–80, 85	Для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено, обозначается арабской цифрой; Для новых точек – сочетание строчной буквы «н» русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, n1)

Вопросы	Суще- ственно	Малосу- щественно	Норма права	Примечание
24. Наличие схемы геодезических построений	+		Приказ № 921, Приложение № IV п.74	В случае использования метода спутниковых геодезических измерений отражаются базовые станции, и расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта КР
25. Схема расположения ЗУ	+		Приказ № 921, Приложение № IV п.75,76	На обороте обязательно печатается Акт согласование, если есть смежные участки
26. Абрисы узловых точек границ земельных участков		+	Приказ № 921, Приложение № IV п.88	Включается если границы ЗУ содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности
27. Наличие акта согласования	+		Приказ № 921, Приложение № IV п.83–87	При наличии смежных (соседних) земельных участков
<p>¹ ВАЖНО чтобы статус КИ был подтвержден, в ином случае он не имеет право осуществлять кадастровую деятельность.</p> <p>² № зоны можно определить по первой цифре координаты Y.</p>				

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 “Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке”
3. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. К вопросу об атуальности методов контроля и судебной экспертизы межевых планов // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Вып. 4 (24). – С. 286-295.
4. Пархоменко Д. В. Методы контроля и судебной экспертизы межевых планов // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2020. - Т. 64, № 1. 1. - С. 104-110.
5. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В. Становление действующей системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Геопространство в социогуманитарном дискурсе» : сб. материалов (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 122–128.

© О. А. Горбунова, 2020