

ОШИБКИ В ОПИСАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ВЫЯВЛЕНИЕ, ИСПРАВЛЕНИЕ И ПУТИ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ

Кристина Игоревна Исабаева

Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, обучающийся, тел. (906)957-39-13, e-mail: kristinaisabaeva@mail.ru

Екатерина Михайловна Короткова

Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, кандидат географических наук, доцент кафедры геоинформатики и кадастра, тел. (923)415-34-96, e-mail: katia_sova@mail.ru

Статья посвящена рассмотрению особенностей при выявлении и исправлении ошибок в описании местоположения границ земельных участков. Обобщены некоторые возможные пути предотвращения возникновения ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Ключевые слова: техническая ошибка; реестровая ошибка; местоположение границ земельных участков; наложение границ; квалификация кадастровых инженеров; контроль результатов измерений

ERRORS IN THE DESCRIPTION OF THE LOCATION OF LAND BOUNDARIES: DETECTION, CORRECTION AND PREVENTION PATH

Kristina I. Isabaeva

Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyanaya Sq., Tomsk, 634003, Russia, Student, phone: (906)957-39-13, e-mail: kristinaisabaeva@mail.ru

Ekaterina M. Korotkova

Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyanaya Sq., Tomsk, 634003, Russia, Ph. D., Associate Professor of the Department of Geoinformatics and Cadastre, phone: (923)415-34-96, e-mail: katia_sova@mail.ru

The article is devoted to the consideration of the features in identifying and correcting errors in the description of the location of the boundaries of land plots. Some possible ways to prevent errors in the information of the Unified State Register of Real Estate (USRRE) are summarized.

Keywords: technical error; registry error; location of the boundaries of land plots; overlapping of boundaries; qualification of cadastral engineers; control of measurement results

Довольно стремительное развитие всех структур жизни повлекло за собой необходимость создания эффективной системы кадастра недвижимости, нацеленной на повышение уровня развития государства в области недвижимого имущества.

На текущий момент информационной базой, содержащей совокупность всех характеристик объектов недвижимости, является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В соответствии с установленным законодатель-

ством порядком внесение сведений об объектах недвижимости в ЕГРН происходит в процессе осуществления государственного кадастрового учета.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности – это недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности и имеющая характеристики, которые позволяют определить ее как индивидуально-определенную вещь [1]. Описание местоположения границ земельного участка является одним из сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи.

Нередки случаи, когда в сведениях ЕГРН содержатся недостоверные и искаженные сведения о местоположении границ земельных участков вследствие допущенных ошибок. Данная проблема на сегодняшний день актуальна, так как подобные ситуации могут привести к существенным нарушениям интересов правообладателей земельных участков и заинтересованных лиц, а также вполне могут послужить препятствием в совершении различного рода сделок с «проблемным» земельным участком.

Вопросам выявления, а также устранения реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав, посвящен ряд работ следующих российских ученых: Аврунева Е.И., Антипова И.Т., Антоновича К.М., Асташенкова Г.Г., Бочкарева А.Е., Волкова Г.А., Гиниятова И.А., Дубровского А.В., Зарубина О.А. и других.

В настоящее время на практике довольно часто возникают вопросы о достоверности содержащихся в ЕГРН сведений и, в частности, сведений о местоположении границ земельных участков. Ошибкой считается запись в ЕГРН, которая не соответствует фактическим данным.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ошибки в сведениях ЕГРН подразделяются на:

1. технические (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка и т. п.)
2. реестровые (ошибки, содержащиеся в документе, на основании которого были осуществлены государственный кадастровый учет и (или) государственной регистрации прав) [2].

Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подробно описан в статье 61 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Исправление технических ошибок государственным регистратором прав осуществляется в течение трех рабочих дней со дня её обнаружения. Также в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки орган регистрации прав уведомляет о таком исправлении заинтересованных лиц.

Для исправления реестровых ошибок установлен срок 5 рабочих дней со дня получения необходимых документов.

Также стоит отметить, что исправление ошибки в ЕГРН возможно в случае, если такое исправление не влечет за собой каких-либо изменений в зарегистри-

рованном праве на объект недвижимости. В случае если исправления ошибок неминуемо влекут за собой причинение вреда либо нарушение прав заинтересованных лиц, подобные исправления могут быть произведены только на основании судебных решений.

Наиболее сложной с точки зрения земельного права ошибкой в сведениях ЕГРН, на мой взгляд, является реестровая ошибка в описании местоположения границ земельных участков.

Самыми распространенными причинами возникновения подобных ошибок являются:

1. Недобросовестность и низкая квалификация кадастрового инженера.
2. Использование неисправного оборудования.
3. Выполнение кадастровых работ с использованием условных систем координат до момента утверждения единой государственной системы координат.

Есть несколько путей исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельного участка, в зависимости от того, кем они были выявлены.

В случае если ошибка была обнаружена правообладателем земельного участка, заинтересованное лицо может обратиться в орган регистрации прав с заявлением и межевым планом, подготовленным кадастровым инженером с целью исправления ошибки в местоположении границ земельного участка.

Ошибки в описании местоположения границ земельных участков зачастую приводят к спорам между правообладателями и заинтересованными лицами (причем нередко эти участки являются несмежными, что ещё больше усугубляет ситуацию). В целях разрешения споров данной категории сторонами могут быть заявлены самые разные требования, в том числе непосредственно не связанные с границами земельного участка или сведениями о них. Как показал анализ судебной практики, заявляемые сторонами требования не всегда соответствуют сути спора, а судебные инстанции могут расходиться во мнениях при попытке ее установить [3, с. 52].

Если при выполнении кадастровых работ по исправлению ошибки обнаружится наложение границ (установленных также неверно) несмежных земельных участков на фактические границы уточняемого земельного участка, может быть рекомендовано исправление ошибки в местоположении границ данных земельных участков (путем составления отдельных межевых планов) либо признание в судебном порядке результатов межевания данных земельных участков недействительными с целью исключения сведений об их границах из сведений ЕГРН. Здесь стоит отметить, что на практике наиболее выгодным исходом является установленная решением суда (при участии всех заинтересованных лиц) граница земельного участка, так как в дальнейшем при подготовке межевого плана с целью исправления ошибки не возникнет необходимость согласования границ.

Также реестровая ошибка может быть исправлена по инициативе выявивших её органов местного самоуправления, государственной власти, субъекта Российской Федерации (заказчика комплексных кадастровых работ) на основа-

нии заявления заказчика комплексных кадастровых работ и карты-плана территории, составленной по итогам проведения кадастровых работ.

В соответствии с частью 6 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков вправе самостоятельно исправить данную ошибку и внести изменения в сведения ЕГРН (при условии направления заинтересованным лицам решения об исправлении данной ошибки). Также стоит отметить, что площадь уточняемого земельного участка после исправления реестровой ошибки не должна отличаться от площади земельного участка, содержащейся в ЕГРН, более чем на пять процентов.

Исходя из проанализированных материалов, описанных выше, можно обобщить несколько путей предотвращения возникновения ошибок в сведениях ЕГРН.

Во-первых, стоит уделить внимание вопросу квалификации кадастровых инженеров. На сегодняшний день государство прилагает все усилия для того, чтобы кадастровой деятельностью могли заниматься действительно квалифицированные специалисты. В целях повышения качества образования кадастровых инженеров был принят Федеральный закон от 30 декабря 2015 г. № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» [4]. Данные изменения повлекли за собой повышенные требования к признанию физического лица кадастровым инженером (обязательное членство в саморегулируемой организации, высшее образование по определенному перечню специальностей, стажировка в качестве помощника кадастрового инженера в течение двух или более лет).

В работе Антипова и др. «О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав» особое внимание уделяется обязательному контролю результатов измерений. Это уменьшит вероятность возникновения реестровых ошибок, что впоследствии приведет к снижению количества судебных споров о правах на объекты недвижимости [5, с. 143].

Реестровые ошибки могут стать препятствием при оформлении различного рода сделок с земельным участком, а также проблем с осуществлением государственного кадастрового учета объектов капитального строительства (в случае если некорректно определенная граница земельного участка будет пересекать границы таких объектов). Поэтому важно отметить, что исправление реестровых ошибок целесообразнее осуществлять, не дожидаясь возможных отрицательных последствий.

Каждая реестровая ошибка – это уникальный случай, однако, разобрав сущность и причины возникновения таких ошибок, можно предотвратить их появление.

Таким образом, одним из главных признаков качества сведений, содержащихся в ЕГРН, может быть уменьшение количества выявленных реестровых ошибок, при неизменно улучшающемся качестве и увеличивающемся объеме проверок [6, с. 85].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136. – Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный Закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Закиян Э.А. Практические проблемы, связанные с наложением границ земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – №11 (158). – С. 6-11.
4. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.12.2015 № 452. – Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Антипов И.Т., Антонович К.М., Асташенков Г.Г, Вылегжанина В.В., Гиниятов И.А. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ. – 2018. – №2. – С. 143-152.
6. Батин П.С., Дубровский А.В., Рунковская Г.А. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – №3 (2). – С. 82-86.

© К. И. Исабаева, Е. М. Короткова, 2021