

Е. И. Аврунев¹, Е. Д. Каленская^{1✉}, П. С. Батин²

Исправление реестровых ошибок в сведениях об объектах комплексных кадастровых работ в рамках гарантийных обязательств

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация

²Общество с ограниченной ответственностью «Геосити»,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: ekaterinakalenskaya85@gmail.com

Аннотация. Статья посвящена исследованию особенностей исправления реестровых ошибок в сведениях об объектах комплексных кадастровых работ, выполняемых в рамках гарантийных обязательств, а также сторонними кадастровыми инженерами по договору подряда. Проанализирована правовая коллизия, вызванная неединообразной практикой Управлений Росреестра: в ряде регионов государственный кадастровый учет приостанавливали при представлении межевого или технического плана, требуя исключительно карту-план территории, несмотря на отсутствие прямого запрета в действующем законодательстве. Это вело к затягиванию заключения гражданско-правовых сделок с недвижимостью, нарушению прав правообладателей и провоцировало судебные споры между гражданами и исполнителями комплексных кадастровых работ в связи с затягиванием сроков исправления. Отмечен позитивный опыт Новосибирской области, где от подобной практики отказались путем проведения совещания в Управлении Росреестра по Новосибирской области. Показано, что коллизия окончательно решена разъяснительным письмом Росреестра от 23.03.2026, подтвердившим легальность исправления реестровых ошибок межевыми и техническими планами. Сделан вывод о решающей роли профессионального сообщества кадастровых инженеров в выявлении и устранении правовых пробелов, что способствует достижению целей государственной программы «Национальная система пространственных данных».

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, гарантийные обязательства, реестровая ошибка

E. I. Avrunev¹, E. D. Kalenskaya^{1✉}, P. S. Batin²

Correcting registry errors in the data on objects of complex cadastral works within the framework of warranty obligations

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

²Geocity Limited Liability Company, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: ekaterinakalenskaya85@gmail.com

Abstract. The article examines the specifics of correcting registry errors in the data on objects of complex cadastral works, performed both within the framework of warranty obligations and by third-party cadastral engineers under a work contract. The legal collision caused by the inconsistent practice of Rosreestr Offices is analyzed: in a number of regions, state cadastral registration was suspended when a boundary or technical plan was submitted, and only a map-plan of the territory was required, despite the absence of a direct prohibition in the current legislation. This led to delays in concluding civil-law real estate transactions, infringement of right holders' rights, and provoked litigation between citizens and executors of complex cadastral works due to extended correction

deadlines. The positive experience of Novosibirsk Region is highlighted, where such practice was abandoned following a meeting held at the Rosreestr Office for Novosibirsk Region. It is shown that the collision has been definitively resolved by Rosreestr's clarification letter of March 23, 2026, which confirmed the legality of correcting registry errors by means of boundary and technical plans. The conclusion is drawn about the crucial role of the professional community of cadastral engineers in identifying and eliminating legal gaps, thus contributing to the achievement of the goals of the state program "National Spatial Data System."

Keywords: complex cadastral works, warranty obligations, registry error

Введение

Федеральным законом (далее – ФЗ) от 22.12.2014 № 447-ФЗ введены положения о комплексных кадастровых работах (далее – ККР), которые вступили в силу с 1 января 2015 года. Согласно задачам Государственной программы РФ «Национальная система пространственных данных», количество объектов с границами (уточненные) должно быть более 95% до конца 2030 года.

ККР – кадастровые работы, выполняемые в отношении земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных), объектов незавершенного строительства (далее – объектов ККР), расположенных в кадастровом квартале, направленные на проведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Целью работы является рассмотрение особенностей исправления реестровых ошибок в сведениях об объектах ККР.

Задачи работы:

- проанализировать нормативно-правовую базу и этапы проведения ККР;
- определить роли заказчика и исполнителя ККР в процессе достижения целевых показателей эффективности ККР;
- рассмотреть механизмы исправления реестровых ошибок в сведениях об объектах ККР и особенности применения действующего законодательства по теме работы Управлениями Росреестра в разных регионах.

Методы и материалы

Результатом ККР является внесение сведений об объектах ККР в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) на основании подготовленного документа – карты-плана территории (далее – КПТР). КПТР может быть подготовлен как в отношении одного кадастрового квартала, так и на несколько смежных кадастровых кварталов, а также на часть кадастрового квартала.

Заказчиком ККР за счет средств бюджета выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, уполномоченные на распоряжение бюджетными средствами.

Исполнителями ККР выступает:

- ККР федерального значения – публично-правовая компания «Роскадастр», но у ППК «Роскадастр» имеется возможность заключения договоров подряда на выполнение кадастровых работ;

– ККР регионального или местного значения – на основании государственного или муниципального контракта кадастровые инженеры, являющиеся работниками юридического лица или индивидуальным предпринимателем.

На сервисе НСПД существует вкладка «Комплексные кадастровые работы», где авторизованным пользователям доступна возможность просмотра тепловой карты кадастровых кварталов для определения целесообразности выполнения ККР. С использованием сервиса можно определить количество объектов без описания границ, ошибок по земельным участкам и количество ошибок по объектам капитального строительства, которые являются потенциальными объектами комплексных кадастровых работ. Помимо этого, в сервисе есть возможность проверки КПТР путем загрузки файла формата xml, с помощью которой можно выполнить предварительную проверку графической и семантической информации, содержащейся в КПТР перед подачей в орган регистрации прав.

Этим сервисом муниципалитет может определить проблемные кадастровые кварталы и установить перечень для контракта.

Результаты

Определим этапы выполнения комплексных кадастровых работ, а также тезисно рассмотрим работы в составе каждого этапа (рис. 1).

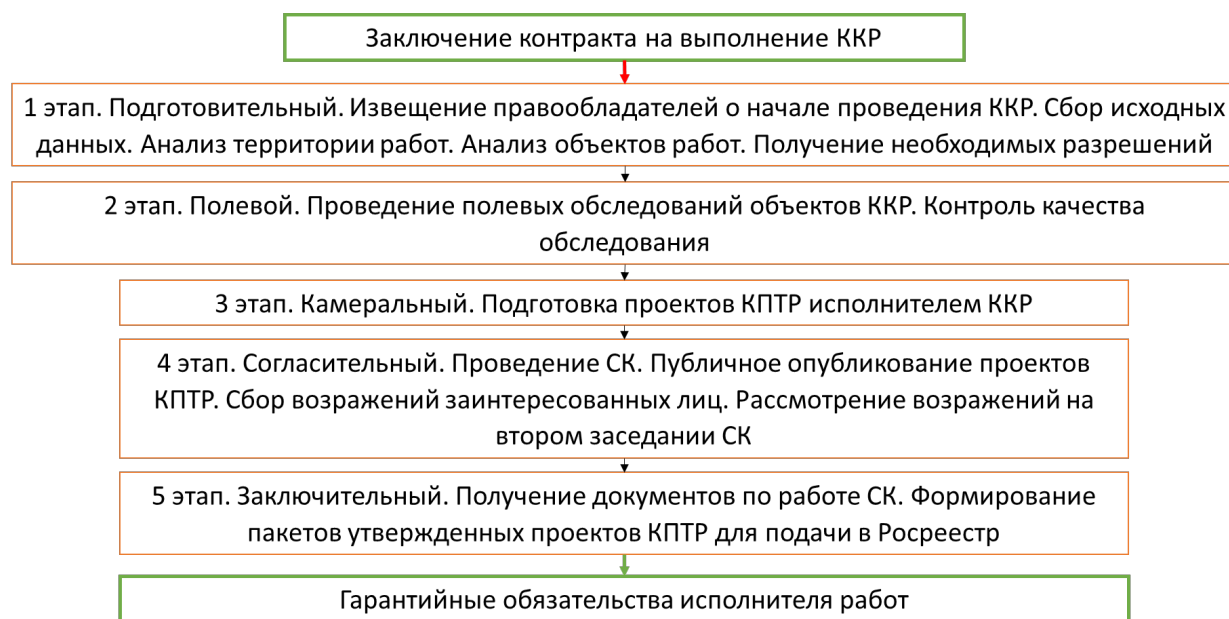


Рис. 1. Этапы выполнения комплексных кадастровых работ

На заключительном этапе (5 этап) документы, которые исполнитель работ получает от заказчика ККР – это документы, подтверждающие согласования КПТР согласительной комиссией, все они прикладываются к пакету КПТР при подаче в орган регистрации прав. К ним относятся:

- подписанные акты согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР;
- заключение согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков;
- постановление об утверждении проектов карта-планов территории;
- протокол заседания согласительной комиссии.

В результате проведения на территории кадастрового квартала ККР обеспечивается:

- уточнение местоположения земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных), объектов незавершенного строительства;
- образование земельных участков, на которых расположены здания (в том числе многоквартирные дома) и сооружения, а также земельных участков общего пользования (по предоставленным заказчиком ККР документам, перечень которых установлен ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ) [1];
- исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных), объектов незавершенного строительства.

Предшествует внесению сведений в ЕГРН длительная совместная работа заказчика и исполнителя ККР, а также последующая работа в рамках гарантийных обязательств по контракту (их продолжительность зависит от условий контракта, чаще всего срок составляет 36 месяцев с даты исполнения контракта) или обязательств в силу закона (ст. 724 Гражданского кодекса РФ).

При проведении ККР главным показателем эффективности является процент найденных объектов, которого требует от исполнителя заказчик работ.

Для обеспечения этого процента, исполнителю необходимы сведения об объектах работ, которые позволяют однозначно идентифицировать объекты недвижимости. От того, какие исходные данные и в каком объеме будут у исполнителя работ, зависит качество их выполнения, в том числе количество найденных объектов.

В рамках совместной работы заказчика и исполнителя ККР после заключения контракта на первом этапе исполнитель получает от заказчика исходные данные:

- кадастровые планы территории (КПТ);
- выписки из ЕГРН (с персональными данными правообладателей объектов недвижимости для их дальнейшего уведомления / извещения) – ч. 4 ст. 42.6 ФЗ №221-ФЗ;
- документы градостроительной деятельности на территорию выполнения ККР;
- архивы органов местного самоуправления (государственные акты на землю, свидетельства о праве собственности на землю, технические паспорта и т.д.);

– согласно Приказу Росреестра от 23.10.2024 № П/0328/24, с 01.02.2026 документы-основания для проведения государственного кадастрового учета объекта недвижимости (межевой план, технический план, карта-план территории) должны содержать сведения об адресе объекта недвижимости с уникальным номером в Государственном адресном реестре (ГАР). Исходя из чего, заказчик должен обеспечить внесение сведений об адресе объекта недвижимости с Федеральную информационную адресную систему (ФИАС);

– документы, предусмотренные ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона №221-ФЗ для образования земельных участков.

– также, еще на этапе выбора кадастровых кварталов для выполнения ККР заказчик выполняет анализ объектов в квартале – выполняет снятие с кадастрового учета дублирующих объектов, выявляет объекты без адреса, позволяющего идентифицировать его, выполняет «перепривязку» объектов недвижимости к кадастровому кварталу в случае их неверной привязки.

Обсуждение

Таким образом, можно сделать вывод, что эффективность проведения ККР, то есть показатель – 95 % найденных объектов, зависит не только от исполнителя работ, но и от заказчика. Как показывает практика, основные критические ошибки выявляются правообладателями объектов недвижимости и заказчиком работ лишь на этапе гарантийных обязательств или уже после них.

Под гарантийными обязательствами подразумевается исправление ошибок исполнителем ККР за свой счет, допущенных при проведении ККР (помимо исправления реестровых ошибок, в числе ошибок ККР также ненайденные объекты, неучтенные результаты судебных споров).

Основной причиной гарантийных обязательств является исправление реестровых ошибок. Массовость проведения ККР является последствием наличия реестровых ошибок. При исправлении реестровой ошибки, подготавливается документ-основание для внесения изменений в основные характеристики объекта недвижимости. Согласно ч. 3 и ч. 4 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, таким документом является межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории [2].

При этом, в разных регионах возникла разная правоприменительная практика. Так, в некоторых регионах государственные регистраторы приостанавливали осуществление государственного кадастрового учета, если заявителем подан межевой или технический план для учета изменений в основные характеристики ОН на объект недвижимости, который являлся объектом ККР. Государственные регистраторы ссылались на ч. 3 ст. 61 ФЗ № 218-ФЗ, указывая, что исправление реестровой ошибки возможно на основании исправленного КППР только исполнителем ККР. При этом, не имеет значения, кем именно подготовлен межевой или технический план – исполнителем ККР или сторонним кадастровым инженером, с которым заинтересованное лицо заключило договор – государственный кадастровый учет все равно приостанавливали до устранения причин приостановления.

При этом ч. 3 ст. 61 ФЗ № 218-ФЗ запрета на исправление реестровой ошибки в сведениях об объектах ККР не КПТР не содержит.

В Новосибирской области Управлением Росреестра по Новосибирской области в августе 2024 года было проведено совещание, в котором поднималась тема исправления реестровых ошибок, выявленных в результате проведения ККР, где были даны разъяснения для государственных регистраторов, как действовать в ситуации, когда на объект ККР для исправления реестровой ошибки был подготовлен межевой или технический план, где было принято, что решение о приостановлении в таком случае не принимается. Именно поэтому, в Новосибирской области рассматриваемая проблема не актуальна.

Таким образом, заявитель получал приостановление, в котором указывалось, что для устранения его причин необходимо предоставить в орган регистрации прав КПТР, который содержит сведения об исправляемом объекте недвижимости.

Возникла следующая коллизия:

- заявитель – правообладатель ОН, за собственный счет подготавливает документ-основание для проведения ГКУ, а также оплачивает государственную пошлину за подачу документов на внесение изменений в основные характеристики ОН;

- при получении уведомления о приостановлении и необходимости предоставить КПТР заявитель должен отозвать заявление, так как предоставить КПТР самостоятельно он не может, а также это позволит сохранить половину величины оплаченной государственной пошлины;

- после этого, лицо должно обратиться с заявлением об исправлении сведений, содержащихся в КПТР к заказчику работ. Заказчик предоставляет эту информацию исполнителю работ, исполнитель должен в рамках гарантийных обязательств обеспечить исправление реестровой ошибки в течение 15 рабочих дней (ч. 9 ст. 42.6 Федерального закона № 221-ФЗ) и предоставить заказчику проект КПТР;

- заказчик работ должен провести публичное опубликование проектов КПТР для прохождения ими установленного порядка согласования.

Чаще всего заказчик ККР не проводит согласительную комиссию для одного или нескольких КПТР, а набирает от 10 проектов, чтобы рассмотреть их на одном заседании, так что заявителю чаще всего приходится ждать назначения согласительной комиссии дольше, чем длится процедура исправления КПТР исполнителем ККР и согласования проектов КПТР [3]. Такое ожидание может продлиться от полугода и больше.

Подобными действиями:

- нарушается право правообладателя на самостоятельный выбор порядка исправления реестровой ошибки путем понуждения обращения лишь к заказчику или исполнителю ККР;

- усложняется процедура исправления реестровых ошибок, возникших в результате ККР, чем создается противоречие между задачами ККР и их реализацией;
- срываются сроки заключения гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости;
- вызывается рост недоверия граждан к системе проведения комплексных кадастровых работ;
- создается опасность возникновения судебных споров, инициируемых правообладателями объектов ККР в отношении исполнителя ККР в связи с затягиванием процесса исправления реестровых ошибок (связанного с отсрочкой назначения согласительной комиссии).

В связи с большим количеством обращений кадастровых инженеров в саморегулируемые организации кадастровых инженеров, ими было инициировано обращение за разъяснениями реализации на практике положений действующего законодательства по данному вопросу. Письмом Росреестра от 23.03.2026 г. № 336576078 описанная выше коллизия была решена [4]. В письме Росреестр разъяснил порядок исправления реестровых ошибок допущенных при проведении ККР и подчеркнул, что установленных сроков назначения заказчиком ККР согласительных комиссий в действующем законодательстве нет.

И главное, Росреестр пояснил, что Федеральный закон № 218-ФЗ не содержит норм, запрещающих исправлять реестровые ошибки, возникшие в результате ККР межевым или техническим планом, что решает возникшую в регионах проблему с разной правоприменительной практикой.

Заключение

Проведенный анализ особенностей исправления реестровых ошибок в сведениях об объектах комплексных кадастровых работ позволил выявить серьезную правовую коллизию, длительное время препятствовавшую в некоторых регионах гражданам в исправлении реестровых ошибок в сведениях об объектах ККР.

Таким образом, рассматривавшаяся в статье правовая коллизия в настоящее время устранена на уровне федерального регулятора.

Путем обмена практикой кадастровых инженеров в части действий государственных регистраторов из разных регионов выявилось недостаточное регулирование относительно новой сферы в законодательстве – исправления сведений об объектах ККР.

Проведенное исследование наглядно демонстрирует, как выявленные на местах правовые коллизии и активная позиция профессионального сообщества (в лице саморегулируемых организаций кадастровых инженеров) способствуют совершенствованию правоприменения, в конечном счете приближая достижение стратегической цели – наполнения Единого государственного реестра недвижимости полными и достоверными сведениями об объектах недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от № 218-ФЗ : принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»;
2. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности : Федеральный закон № 221-ФЗ : принят Государственной Думой 4 июля 2007 года : одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;
3. КиберЛенинка : сайт. Москва, 2001. – URL : <https://cyberleninka.ru/article/n/kompleksnye-kadaastrovye-raboty-ponyatie-poryadok-ih-provedeniya-s-poslednimi-izmeneniyami-i-dopolneniyami> (дата обращения: 01.05.2026) – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный;
4. По вопросу исправления реестровых ошибок, допущенных при выполнении комплексных кадастровых работ : письмо Росреестра от 23.03.2026 N 336576078 Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_530885/.

© *Е. И. Аврунев, Е. Д. Каленская, П. С. Батин, 2026*