



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION



Научная статья

УДК 349.418

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-1-60-66>

Специфика корректировки сведений ЕГРН на основе внедрения комплексных кадастровых работ

Тихонова К.В., Чмихаленко М.С., Лоскутова А.К.

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Рассмотрена процедура проведения комплексных кадастровых работ. Согласно действующему законодательству, учетно-регистрационная система должна обладать полнотой входящих в нее достоверных сведений, но на сегодняшний день имеется ряд факторов, снижающих качество информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в их числе наличие реестровых и технических ошибок, дублирование данных, несовершенство механизма формирования сведений. С целью повышения эффективности функционирования системы Единого государственного реестра недвижимости авторы статьи особое внимание уделяют анализу возникновения ошибок в ЕГРН, внесению корректировок в реестр посредством выполнения комплексных кадастровых работ, анализируют этапы их проведения.

Ключевые слова: Единый государственный реестр недвижимости, комплексные кадастровые работы, земельный участок, объекты недвижимости, реестровая ошибка, техническая ошибка, карта-план территории

Для цитирования. Тихонова К.В., Чмихаленко М.С., Лоскутова А.К. Специфика корректировки сведений ЕГРН на основе внедрения комплексных кадастровых работ. *Экономика и экология территориальных образований*. 2025;9(1):60–66. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-1-60-66>

Research Article

Features of Correcting Data in the Unified State Register of Real Estate Based on Implementation of Comprehensive Cadastral Works

Kseniya V. Tikhonova, Mark S. Chmikhaleiko, Aleksandra K. Loskutova

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The article studies the procedure for carrying out comprehensive cadastral works. According to the acting legislation, the data included in the registering and auditing system must be complete and valid, however, at present a number of factors deteriorate the quality of information available in the Unified State Register of Real Estate (EGRN), i.e.: errors reproduced in the Register as a result of errors in other sources, technical errors, duplicated data, shortcomings in data formation mechanism. To improve the operational efficiency of the Unified State Register of Real Estate, the authors focus on analysing the reasons of EGRN errors occurrence, ways of making corrections to the Register by performing comprehensive cadastral works, and study the stages of performing such works.

Keywords: Unified State Register of Real Estate (EGRN), comprehensive cadastral works, land plot, real estate objects, error reproduced in the Register as a result of errors in other sources, technical error, map-plan of the territory

For Citation. Tikhonova KV, Chmikhaleiko MS, Loskutova AK. Features of Correcting Data in the Unified State Register of Real Estate Based on Implementation of Comprehensive Cadastral Works. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2025;9(1):60–66. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-1-60-66>

Введение. В настоящее время в Российской Федерации для учета объектов недвижимости существует Единый государственный реестр недвижимости — свод достоверных и актуальных сведений об объектах капитального строительства и земельных участках. ЕГРН включает в себя следующие разделы:

- 1) реестр объектов недвижимости;
- 2) реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- 3) реестр границ;
- 4) реестровые дела;
- 5) кадастровые карты;
- 6) книги учета документов;
- 7) перечни координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.

Данные реестра представляются в текстовой и графической формах. Для удобства использования вся информация хранится в электронном виде. ЕГРН ведётся на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

Для получения данных о конкретном объекте необходимо заказать выписку из ЕГРН. В этом документе содержатся сведения о собственниках, обременениях и ограничениях на конкретный объект, его характеристики, а также история сделок с ним. Запросить выписку может любое лицо, но доступ к полной информации есть только у собственника недвижимости. Третьи лица не могут получить выписку из ЕГРН с личными данными собственника, если он не

давал на это согласие. Выписку можно заказать через портал «Госуслуги» или МФЦ. При работе с данными реестра могут выявляться ошибки, несоответствия с реальными характеристиками объектов недвижимости.

История формирования ЕГРН. Единый государственный реестр недвижимости начал формироваться с 2000 года, с момента образования земельных кадастровых палат. Первоначально он включал в себя только информацию о ранее учтенных земельных участках, об образуемых земельных участках и о зарегистрированных на них правах. Затем к данным о земельных участках присоединились еще и сведения о ранее учтенных объектах капитального строительства. Учёт этих объектов проводился органами технической инвентаризации [1].

После объединения этих данных образовался новый реестр — Государственный кадастр недвижимости. Все объекты недвижимости, которые были учтены либо бюро технической инвентаризации (БТИ), либо кадастровыми палатами, объединились в этом новом кадастре. Далее на основе Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав был создан действующий на сегодняшний день ЕГРН. Также произошло объединение сведений об объектах учёта и зарегистрированных правах на эти объекты. Но в них были расхождения, так как БТИ и кадастровые палаты вели эти базы данных по своим принципам, что осложняло их объединение в один информационный ресурс.

Ошибки в ЕГРН и методы их устранения. Помимо несоответствия данных БТИ и кадастровых палат, в реестре появились «двойники», которые содержат характеристики сразу двух объектов недвижимости. Эти ошибки были допущены при внесении неактуальных сведений поверх актуальных.

Другие неточности могли возникнуть из-за человеческого фактора. Оператор, внося сведения в базу данных, мог непреднамеренно допустить ошибку. Например, неверно указать площадь земельного участка, этажность здания или его адрес, мог внести неправильные паспортные данные собственника.

Чтобы понимать, какие типы ошибок встречаются в реестре и как их исправлять, законодательно определено два термина — реестровые и технические ошибки. Технические ошибки чаще всего встречаются в характеристиках объектов, таких как площадь, адрес, этажность, номер этажа, наименование. Техническая ошибка подлежит исправлению, сделать это не представляет особого труда. Так как документы находятся в реестре, необходимо лишь исправить неправильные данные на правильные. Техническая ошибка может быть исправлена при её выявлении или органом регистрации прав в течение трех рабочих дней, либо при поступлении заявления от любого заинтересованного лица.

Реестровая ошибка — это ошибка, перенесенная в ЕГРН из документа, на основании которого эти сведения вносились. Данная ошибка содержится в документах, подготовленных кадастровым инженером: межевой план, технический план, акт обследования. Чаще всего несоответствия встречаются в координатах границ объектов недвижимости. В этом случае ошибка исправляется путем осуществления кадастрового учета.

Исправление реестровых ошибок является более сложным процессом, чем исправление технических. Для него необходимо подготовить новую кадастровую документацию. В этих документах будут содержаться обоснование реестровой ошибки и новые сведения, которые впоследствии будут внесены в ЕГРН, то есть, если ошибка была допущена кадастровым инженером в межевом плане, то собственнику необходимо будет обратиться либо к этому ка-

дастровому инженеру, либо к новому кадастровому инженеру для подготовки нового межевого плана, затем подать заявление об учете изменений, и в течение пяти рабочих дней органы регистрации прав на недвижимость исправят все реестровые и технические ошибки. В зависимости от вида ошибки применяются различные методы их устранения. Одним из них является устранение ошибок в порядке межведомственного взаимодействия. Также устранить ошибку в реестре можно посредством комплексных кадастровых работ (ККР) [2].

Комплексные кадастровые работы необходимы для поддержания актуальности сведений в Едином государственном реестре недвижимости. Эти работы включают в себя комплексное обследование и составление карт земельных участков, зданий и других объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов, для обеспечения правильного документооборота. Одним из ключевых аспектов комплексных кадастровых работ является исправление любых неточностей или несоответствий в реестре, что крайне важно для сохранения целостности прав собственности и управления земельными ресурсами.

Исправление ошибок в ЕГРН, как было сказано выше, может производиться межведомственно. Этот метод позволяет корректировать неточности, содержащиеся в техническом плане, межевом плане, акте обследования или карте-плане территории, допущенные различными государственными органами.

Используя процедуру межведомственного исправления сведений в реестре недвижимости, можно быстро и эффективно исправлять такие ошибки, как неправильно указанный собственник, неверная информация о долевой собственности, незарегистрированные сделки, ошибочно указанные залоги, обременения, ограничения права собственности и т. д.

При исправлении ошибок в порядке межведомственного взаимодействия не нужно подавать иски в суд. Поэтому устранение расхождений межведомственно значительно ускоряет процесс устранения недочетов в ЕГРН. В большинстве случаев достаточно обращения в уполномоченные органы с соответствующим запросом на исправление ошибки.

Порядок проведения ККР. В Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности» в 2021 году внесены изменения, упрощающие порядок проведения комплексных кадастровых работ для коллективных сообществ. Благодаря этому упрощению участники садовых и гаражных товариществ, собственники недвижимости в коттеджных поселках могут самостоятельно инициировать проведение комплексных кадастровых работ. Ранее проведение комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств не предусматривалось.

При проведении ККР на территории садоводческих товариществ часто возникают вопросы о том, как упорядочить территорию в больших массивах и как исправить многочисленные реестровые ошибки. Если на территории большого садоводческого товарищества принято решение о проведении таких работ, его руководству необходимо сначала обратиться в местную администрацию и получить справку о том, что на данной территории не проводились ККР на бюджетные средства. Дело в том, что такие работы на внебюджетные средства проводить можно, но если работы уже проводились ранее на бюджетные средства, то проводить их снова на внебюджетные средства нельзя.

Далее необходимо будет заключить договор с юридической фирмой, в штате которой имеются кадастровые инженеры, либо с юридическим лицом, либо с индивидуальным предпринимателем — кадастровым инженером. После заключения договора в средствах массовой публикуется информация о том, что на данной территории проводятся комплексные кадастровые работы. Одновременно следует информировать об этом и орган местного самоуправления [3].

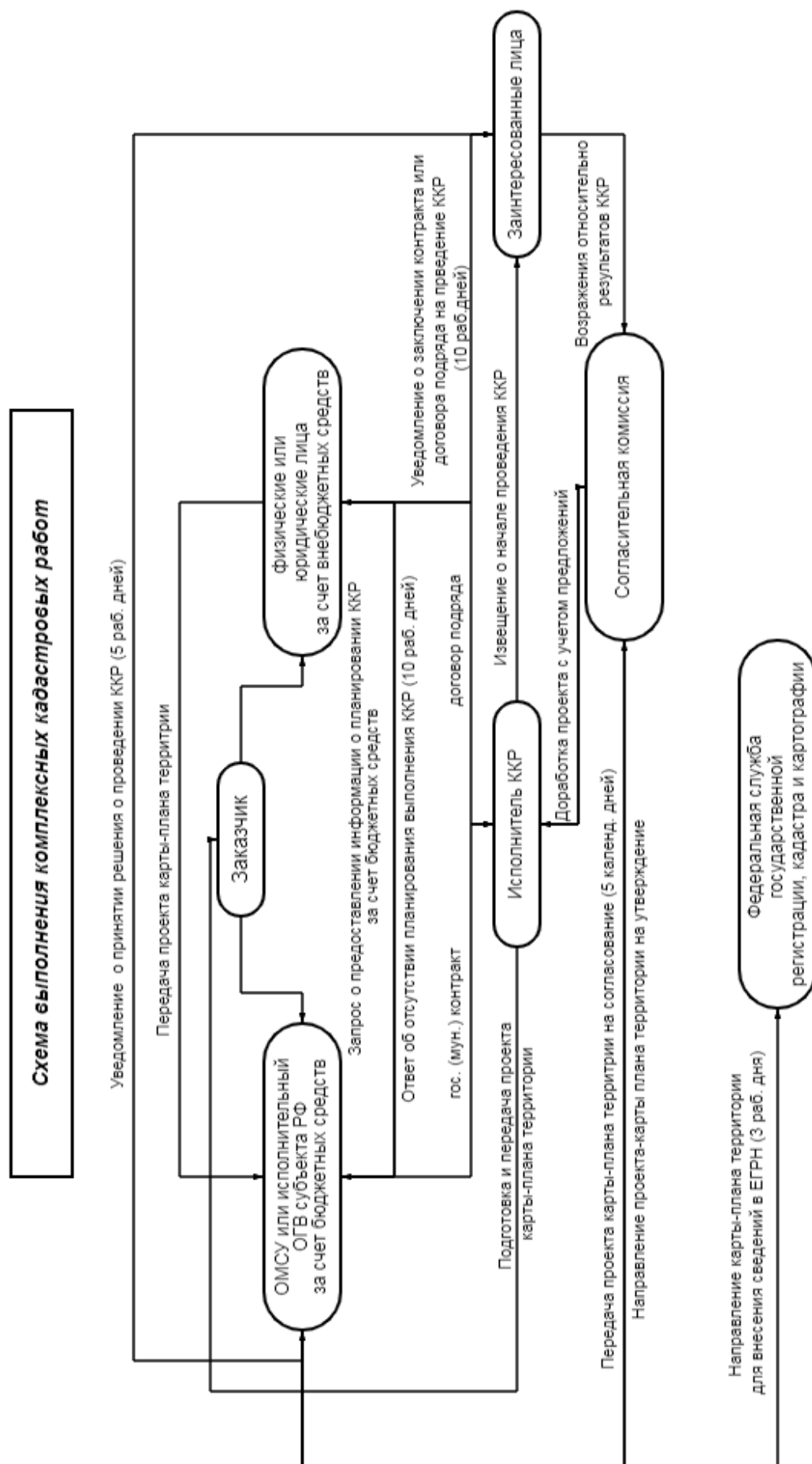


Рис. 1. Схема, отображающая этапы проведения комплексных кадастровых работ

В ходе выполнения ККР осуществляется взаимодействие всех участников данного процесса, в том числе информируются все заинтересованные лица, проводятся необходимые согласительные процедуры и др. Данные условия представлены в виде схемы на рис. 1.

Заказчик ККР, финансируемых за счет внебюджетных средств, после рассмотрения проекта карты-плана, который подготавливается при выполнении данных работ, передает органу местного самоуправления информацию о том, кто будет являться исполнителем комплексных кадастровых работ.

Следующий этап ККР — сбор информации. После того как кадастровый инженер собрал всю необходимую информацию по массиву, где проводятся кадастровые работы, формируется проект карты-плана. Проект передается в орган местного самоуправления. Для его рассмотрения собирается согласительная комиссия. Процедура согласования границ происходит не стандартно, не так, как при обыкновенном межевании и подготовке межевого плана. Комиссия изучает проект карты-плана, разрешает все спорные вопросы и после этого составляет протокол о согласовании. Подготовленный документ передается органом местного самоуправления в Росреестр, в орган учета.

Росреестр рассматривает данный документ и в личный кабинет кадастрового инженера направляет результат проверки карты-плана и перечень объектов проведения комплексных кадастровых работ.

Помимо того, что ККР устраняют массовые реестровые ошибки, наложения, пересечения, неправильно спроектированные отмежеванные земли общего пользования, при их проведении одновременно ставятся на учет объекты недвижимости: дома, объекты незавершенного строительства.

Комплексные кадастровые работы также обеспечивают выделение земель общего пользования, если они не поставлены на кадастровый учет. Ранее не было возможности это сделать из-за массовых наложений, пересечений. Кроме того, при ККР уточняется местоположение границ по фактическому землепользованию, но в пределах 10 %.

Заключение. Законодательство в сфере проведения ККР активно развивается, в него вносятся необходимые актуальные изменения. Так, например, в соответствии с ФЗ № 371 от 29.10.2024 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» будут внесены изменения в ФЗ № 221 от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности». В главу 4.1 ФЗ № 221 будет добавлена статья 42.12, в которой содержится информация об особенностях выполнения комплексных кадастровых работ федерального значения.

В данной статье прописано, что ККР федерального значения выполняются на основании соглашения о предоставлении публично-правовой компании субсидии. Соглашение заключается между федеральным органом исполнительной власти и публично-правовой компанией, являющейся получателем средств федерального бюджета. Данная статья вступает в силу с января 2025 года.

Список литературы / References

1. Тихонова К.В., Панфилова А.С., Бут И.А. Обоснование необходимости проведения комплексных кадастровых работ с целью повышения уровня информационной наполняемости ЕГРН. В: *Материалы международной научно-практической конференции «Строительство и архитектура-2023» факультета промышленного и гражданского строительства ДГТУ*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2023. С. 451–452.

Tikhonova KV, Panfilova AS, But IA. Justification of the Need to Carry Out Comprehensive Cadastral Works in Order to Increase the Level of Information Content of the Unified State Register

of Real Estate. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Construction and Architecture – 2023” held by the Faculty of Industrial and Civil Engineering of DSTU*. Rostov-on-Don: DSTU; 2023. P. 451–452.

2. Тихонова К.В., Лапшина К.А., Бут И.А. Модернизация учетно-регистрационной системы на основе усовершенствованных подходов к внесению сведений в ЕГРН. *Экономика и экология территориальных образований*. 2023;7(1):67–73.

Tikhonova KV, Lapshina KA, But IA. Modernization of the Accounting and Registration System Based on Improved Approaches to Entering Information into the EGRN. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2023;7(1):67–73.

3. Лапшина К.А., Тихонова К.В. Эффективность проведения кадастровых работ в массовом и индивидуальном порядке. В: *Материалы международной научно-практической конференции «Строительство и архитектура – 2024» факультета промышленного и гражданского строительства ДГТУ*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2024. С. 425–426.

Lapshina KA, Tikhonova KV. Efficiency of Cadastral Works on a Mass and Individual Basis. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Construction and Architecture – 2024” held by the Faculty of Industrial and Civil Engineering of DSTU*. Rostov-on-Don: DSTU; 2024. P. 425–426.

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktikhonova@donstu.ru

Чмихаленко Марк Сергеевич, студент кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), mr.s.o.s.i@mail.ru

Лоскутова Александра Константиновна, студент кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), mega.malinka2000@mail.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Management and Cadastre Economics Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktikhonova@donstu.ru

Mark S. Chmikhaleiko, Student of the Environmental Management and Cadastre Economics Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), mr.s.o.s.i@mail.ru

Aleksandra K. Loskutova, Student of the Environmental Management and Cadastre Economics Department (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), mega.malinka2000@mail.ru

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.