



ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

УДК 332.363

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-22-27>

Достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости. Специфика корректировки данных на основе внедрения комплексных кадастровых работ

Тихонова К.В., Лапшина К.А., Ермаченко Д.Д.

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Рассматриваются проблема неполноты сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и вопросы, связанные с реестровыми ошибками в сведениях ЕГРН, порядок их исправления, обосновывается необходимость внедрения новых методик формирования и корректировки сведений Единого государственного реестра недвижимости. Также анализируется инициатива по оптимизации предоставления государственных услуг в рамках проекта «Национальная система пространственных данных», который в перспективе должен объединить сведения об объектах недвижимости, правах на них, кадастровой оценке и иных характеристиках. Структурированы цели внедрения такой системы, а именно формирование и внедрение цифрового геопространственного обеспечения, гарантирование полноты и надежности сведений ЕГРН, повышение качества госуслуг и иных сервисов Росреестра.

Ключевые слова: реестровые ошибки, земельный участок, достоверность сведений, кадастровая деятельность, земельно-имущественные отношения, единый государственный реестр недвижимости, кадастровый учет, регистрация прав, комплексные кадастровые работы, геопространственные данные

Для цитирования: Тихонова К.В., Лапшина К.А., Ермаченко Д.Д. Достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости. Специфика корректировки данных на основе внедрения комплексных кадастровых работ. *Экономика и экология территориальных образований. 2023;7(3):22–27.* <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-22-27>

Credibility of Information in the Unified State Register of Real Property. Specifics of Correcting the Data by Implementing the System of Integrated Cadastral Works

Kseniya V. Tikhonova, Kseniya A. Lapshina, Darya D. Ermachenko

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

The problem of incomplete information presented in the Unified State Register of Real Property (USRRP) and issues referring to the registry errors in the information entered in the Unified State Register of Real Property, the procedure for correcting thereof, the need of implementing the new methods of forming and correcting the information in the Unified State Register of Real Property are being investigated. Alongside, the initiative to optimise the state services provision in the frame of the “National Spatial Data System” programme, which is aimed at future integration of the information about the real estate objects, property rights for them, cadastral valuation and other features,

is analysed. The aims for implementation of such a system have been sorted out, namely, the formation and implementation of the digital geospatial maintenance, ensuring the completeness and credibility of information in the USRRP, enhancing quality of the state and other services provided by the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr).

Keywords: registry errors, land plot, credibility of information, cadastral activity, land and property relations, Unified State Register of Real Property, cadastral registration, registration of real property rights, the system of integrated cadastral works, geospatial data

For citation. Tikhonova KV, Lapshina KA, Ermachenko DD. Credibility of Information in the Unified State Register of Real Property. Specifics of Correcting the Data by Implementing the System of Integrated Cadastral Works. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2023;7(3):22–27. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-22-27>

Введение. В Российской Федерации механизм кадастрового учета начал развиваться недавно, по сравнению с другими странами. Именно поэтому система кадастрового учета постоянно меняется, по этой же причине в Государственном реестре недвижимости встречаются ошибки, которые препятствуют корректному формированию документации, ее учету и приводят к правовым спорам.

Одним из принципов ведения учётно-регистрационной системы является принцип информативности. Основное свойство информации — достоверность. Достоверная информации предлагает реальное описание объекта. Чтобы заявители получали достоверные и систематизированные сведения об объектах недвижимости и правообладателях, формируется информационный портал. Цель данной работы — проанализировать причины возникновения реестровых ошибок и предложить способы их устранения.

Основная часть. Достоверность сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) имеет большое значение для государства, потому что это важно для сбора налогов с земельных участков, способствует изменению статуса неуточненных земельных участков, нормализации земельных отношений.

Однако не только для государства достоверность сведений ЕГРН имеет значение, но и для граждан, так как ошибки в данных об объектах недвижимости могут привести к проблемам с распоряжением объектом недвижимости, в частности сделают невозможным проведение сделок с таким объектом, то есть ограничат их оборотоспособность. Функционирование системы ЕГРН в таких случаях становится малоэффективным [1].

Анализ последних изменений в законодательстве показал, что большинство из них касается упрощения процедуры учета и регистрации прав, которые и привели к появлению ошибок, выявляющихся и по сегодняшний день. Поиск и последующее исправление таких ошибок происходит планомерно и только тогда, когда предоставляются документы, аргументирующие несоответствие данных ЕГРН с действительностью.

Для сравнительного анализа и систематизации причин возникновения ошибок в информации, вносимой в ЕГРН, были взяты межевые и технические планы. Ниже представлены обобщенные категории ошибок, воспроизводимых в указанных документах [2]:

- 1) указан с ошибкой адрес объекта;
- 2) фактическая площадь объекта отличается от площади в документах, переданных в орган регистрации;

3) отсутствует разрешение на строительство или такое разрешение было составлено некорректно;

4) некорректно составлено заключение кадастрового инженера.

Кадастровые работы, результатом которых является вышеуказанная документация, всегда сопряжены с проведением геодезических изысканий. В настоящее время в работе геодезистов не всегда используется новое и современное оборудование, чаще всего применяется устаревшая техника, что влияет на точность определения координат границ земельных участков.

Проанализировав примеры возникновения реестровых ошибок, можно классифицировать их следующим образом:

1. По источнику возникновения: технические, возникшие в процессе деятельности учетных органов, субъективные ошибки.

2. По этапу выявления: при оформлении объектов капитального строительства (ОКС) на земельном участке, при комплексных кадастровых работах или при межевании соседнего участка.

3. По порядку устранения: внесудебный и судебный порядок.

Чаще всего именно при межевании соседнего участка выявляется реестровая ошибка. Рассмотрим ситуацию: земельный участок уже стоит на учете, сведения о нем внесены в ЕГРН. Правообладатель смежного участка инициирует кадастровые работы на своем участке. Геодезист на местности получает необходимый материал, в том числе координаты по смежной границе, и выясняется, что фактические данные по учтенному участку не соответствуют тем, которые указаны в ЕГРН. По негласному правилу кадастровый инженер, который проводит межевание, и занимается затем исправлением данной ошибки.

Кадастровому инженеру следует крайне внимательно работать с исходным материалом, то есть с картографическими документами, потому что именно в них могут содержаться внесенные ранее неточности и ошибки.

Резюмируя, можно сказать, что реестровая ошибка — это неточные сведения, которые были внесены в ЕГРН на основании документов, представленных в орган регистрации прав в установленном порядке [3]. Такие ошибки нужно исправлять, и для этого существует несколько способов:

1. Обращение к кадастровому инженеру. В этом случае кадастровый инженер производит повторный выезд на объект с целью его обмера, на основании документов, предоставленных заказчиком кадастровых работ, подготавливает кадастровую документацию, которой подтверждается факт наличия реестровой ошибки и обоснование её исправления.

2. Публично-правовая компания (ППК) «Роскадастр» самостоятельно исправляет ошибку, внесенную в Реестр недвижимости на основании подготовленной кадастровой документации. Орган регистрации прав извещает правообладателей о наличии реестровой ошибки, которая подлежит исправлению в течение шести месяцев на основании картографического материала и правоустанавливающих документов, если не поступило возражений о данном исправлении. Стоит учитывать, что при этом площадь земельного участка не должна измениться более чем на пять процентов, а также процедура не повлечет за собой ликвидацию, переход или возникновение права собственности.

3. На основании решения суда. Правообладатель обращается в суд в случае, если в административном порядке реестровую ошибку исправить не удалось. Суд на основании представленных документов, а также проведенной судебной экспертизы выносит решение об исправлении данной ошибки. В соответствии с ч. 2 ст. 3 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для всех без исключения.

Порядок внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки утвержден приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241.

Одним из эффективных инструментов повышения качества (достоверности и актуальности) предоставляемых в Росреестр сведений может являться создание проекта «Национальная система пространственных данных», который в перспективе должен объединить сведения об объектах недвижимости, об их правообладателях, кадастровой оценке. Такая инициатива оптимизирует процесс осуществления государственных услуг.

В рамках реализации положений вышеуказанной государственной программы Росреестр приступил к исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН без привлечения правообладателей. Этим преследуются несколько основных целей:

1. Формирование и внедрение цифрового геопространственного обеспечения.
2. Гарантирование полноты и надежности сведений ЕГРН.
3. Повышение статуса цифрового совершенствования Росреестра.
4. Повышение качества госуслуг и иных сервисов Росреестра.

При обнаружении в сведениях ЕГРН ошибки территориальный орган направляет письмо-поручение в филиал ФППК «Роскадастр» на уровне региона. В соответствии с утвержденным порядком исполнитель проводит необходимые действия по определению координат характерных точек границ и площади объектов недвижимости. После анализа имеющихся данных Росреестр обязан вынести решение о необходимости исправления реестровой ошибки и отправляет его на адрес правообладателя.

Собственнику необходимо в течение трех месяцев лично оформить запрос на подготовку кадастровой документации для исправления реестровой ошибки в порядке государственного кадастрового учета о корректировке сведений об объекте недвижимости. Срок исправления реестровой ошибки может быть изменен по письменному обращению правообладателя объекта недвижимости, но не может быть более шести месяцев. Однако в случае, если правообладатель не предоставил документы для исправления ошибки, Росреестр самостоятельно принимает решение об изменении сведений ЕГРН без согласия правообладателя.

Также одними из модернизированных методов исправления реестровой ошибки являются комплексные кадастровые работы, которые помогают одновременно исправить ошибки на большом количестве объектов, находящихся в одном квартале [2].

Проведение комплексных кадастровых работ производится за счет бюджетных средств, которые выделяются ежегодно для каждого региона Российской Федерации. Определительная черта комплексных кадастровых работ — это одновременное проведение работ в границах кадастрового квартала, включая земельные участки, здания, сооружения (за исключением линейных), и объекты незавершенного строительства.

Выделяют два основных преимущества при проведении комплексных кадастровых работ: во-первых, такой подход финансово выгоднее, по сравнению с тем, когда надо готовить на каждый объект свою документацию, во-вторых, одновременное уточнение земельных участков снижает риск появления новых реестровых ошибок.

Согласно ч. 1 ст. 42.2 Закона о кадастре, комплексные кадастровые работы могут одновременно проводиться и в нескольких смежных кадастровых кварталах. Комплексные кадастровые работы для определенного квартала могут проводиться только один раз, и повторное проведение данных работ невозможно. Однако в случае необходимости кадастровые работы могут быть проведены в общем порядке.

Выполнение комплексных работ проводится только в том случае, если имеется утвержденный в соответствии с законодательством проект межевания территории. Для земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, работы могут быть проведены и на основании проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении. При проведении работ с целью определения местоположения объектов недвижимого имущества применяются документы, полученные из государственного фонда данных, бюро технической инвентаризации и др., которые подтверждают их местоположение 15 и более лет.

Также при выполнении комплексных кадастровых работ зачастую используется высокоточное спутнико-геодезическое оборудование, которое позволяет минимизировать возникновение новых реестровых ошибок.

После проведения всех необходимых мероприятий кадастровый инженер вносит все полученные данные в карту-план территории, форма и требования которого утверждены приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке».

К сожалению, ошибки в сведениях ЕГРН и неполнота сведений не имеют законодательно закрепленной классификации, не существуют и точные инструкции, правила по устранению ошибок. Каждая ситуация фактически индивидуальна, и решение проблемы рассматривается в индивидуальном порядке. В связи с этим можно предположить, что разработка и внедрение унифицированного порядка и методики устранения ошибок в сведениях ЕГРН сократили бы затраты и упростили работу кадастрового инженера.

Заключение. Для государства комплексные кадастровые работы выступают эффективным инструментом регулирования земельно-имущественных отношений, поскольку способствуют актуализации данных ЕГРН, что, в свою очередь, помогает оптимизировать систему налогообложения. Качество кадастровых работ в стране с каждым годом повышается, но реестровые ошибки и их устранение по-прежнему остаются проблемой номер один в системе учета объектов недвижимости. Данное исследование показало, что комплексные кадастровые работы в границах определенного кадастрового квартала помогают исправить огромное количество реестровых ошибок одновременно. Это позволит в короткие сроки навести порядок в системе учета объектов недвижимости.

Список литературы

1. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 05.11.2023).
2. 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»*. Ростов-на-Дону; 2023. С. 451–452.

3. 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. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-67-73>

References

1. *About Cadastral Activity: Federal Law No. 221-ФЗ of 24.07.2007*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (accessed: 05.11.2023).

2. Tikhonova KV, Panfilova AS, But IA. Justification of the Need for Integrated Cadastral Works for Increasing the Level of Information Completeness of the Unified State Register of Real Property. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Construction and Architecture-2023”*. Rostov-on-Don; 2023. P. 451–452.

3. 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. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-1-67-73>

Об авторах:

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

Лапшина Ксения Александровна, студентка кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru

Ермаченко Дарья Дмитриевна, студентка кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), daria.ermachenko@mail.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

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

Kseniya A. Lapshina, student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), Ksyusha.lapshina.2001@mail.ru

Darya D. Ermachenko, student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), daria.ermachenko@mail.ru

Conflict of interest statement: the authors do not have any conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.