



Виды реестровых ошибок и причины их возникновения

А СРО «Кадастровые инженеры»

2019 г.



**«На планете, пожалуй,
больше нет такого общества,
которое с такой **головокружительной,
почти авантюрной быстротой**
меняло крестьянские уклады
и права на землю,
экспериментируя на живых людях
и меняя несколько вариантов
за несколько десятилетий,
как общество российское»**

Боголюбов С.А. Экологическое право: учеб. Для вузов. М.: Норма,
Инфа-М, 1999. С.1.



**Порядок исправления ошибок, содержащихся в
Едином государственном реестре
недвижимости,
регламентирован статьей 61 Федерального
закона
"О государственной регистрации
недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ**



Виды ошибок в ЕГРН

Техническая

(описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка)

Признаки:

- допущена органом регистрации прав;
- приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Реестровая

(воспроизведенная в ЕГРН ошибка в нижеследующих документах)

Признаки:

- допущена:
 - в межевом плане;
 - в техническом плане;
 - в карте-плане территории;
 - в акте обследования.
- возникает вследствие:
 - ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы;
 - ошибки, содержащейся в документах, направленных в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Федеральным законом.



Реестровая ошибка подлежит исправлению:

- по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения **документов**, в том числе в порядке информационного взаимодействия;

ВАЖНО! Документы должны свидетельствовать о наличии реестровой ошибки и содержать необходимые для ее исправления сведения!

- на основании **вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.**

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы других лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, а также исправление реестровой ошибки в сведениях об объектах недвижимости, собственниками которых являются другие лица, производится только по решению суда.

Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.



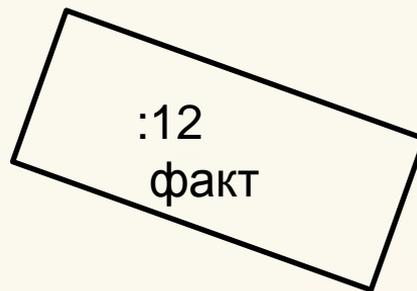
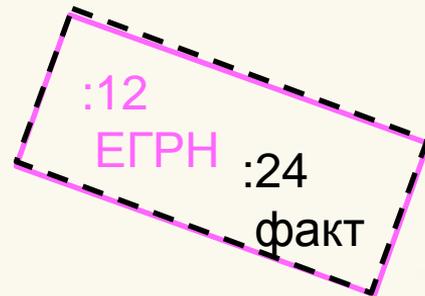
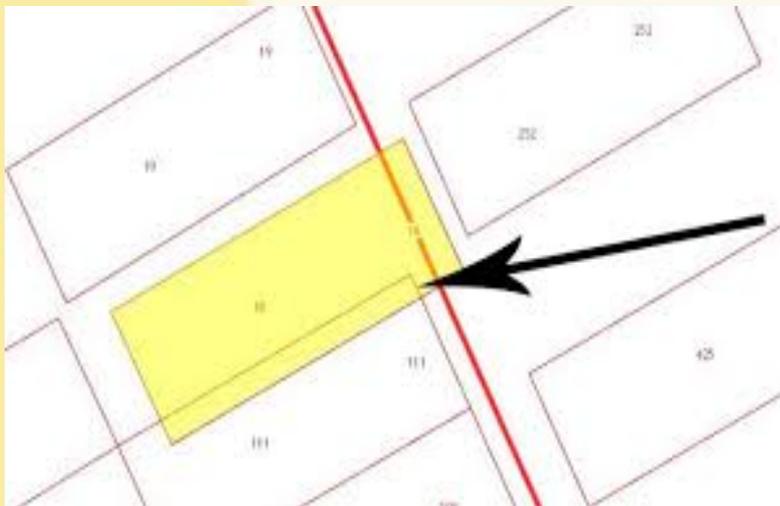
Кто может обнаружить реестровую ошибку в описании местоположения границ земельных участков?

- ✓ **Кадастровый инженер при проведении кадастровых работ в отношении смежного земельного участка**
- ✓ **Кадастровый инженер при оформлении объекта капитального строительства на земельном участке**
- ✓ **Кадастровый инженер при проведении работ по выносу границ в натуру**
- ✓ **Кадастровый инженер при проведении комплексных кадастровых работ**
- ✓ **Орган регистрации прав**



В чем выражаются реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков

- пересечение границ земельных участков, наложение границ земельных участков;





А если пересечение в пределах погрешности точки, т.е. до 10 см? Является ли такое пересечение границ в пределах установленной законодательством погрешности реестровой ошибкой?

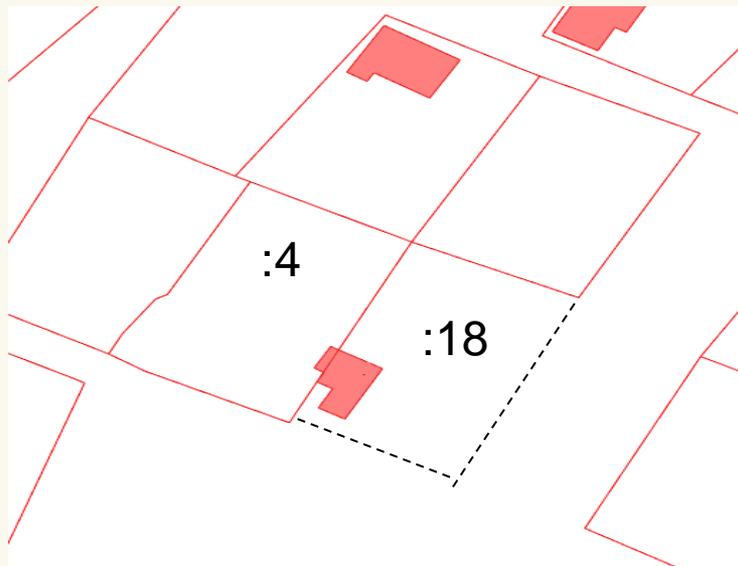
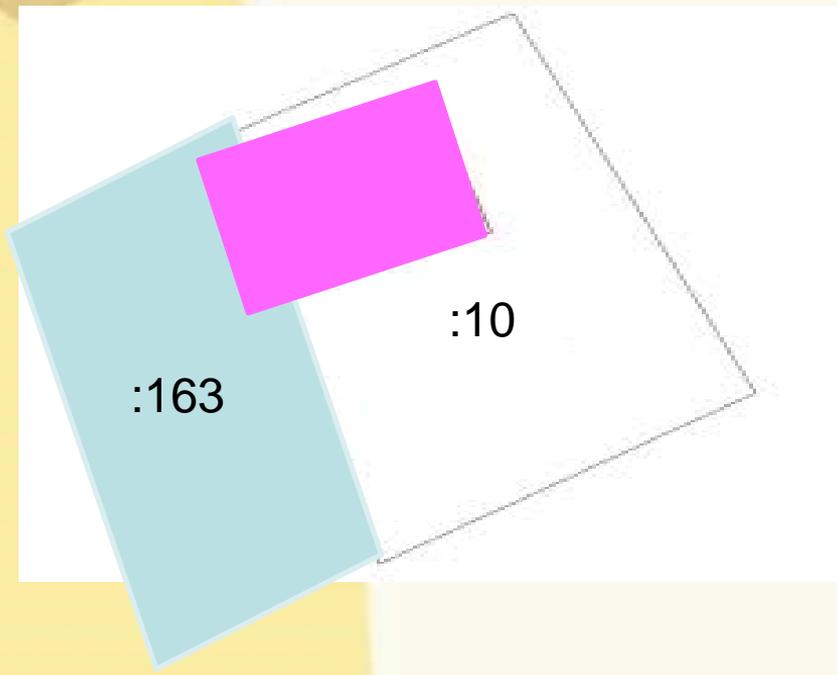
Росреестр, как правило, при пересечении даже в 1 см, не говоря уже о 10 см, а тем более 2,5 или 5 м, приостанавливает кадастровый учет земельных участков.

Механизм внесения сведений о таких объектах в ЕГРН с пересечением в допустимых пределах не отрегулирован.



В чем выражаются реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков

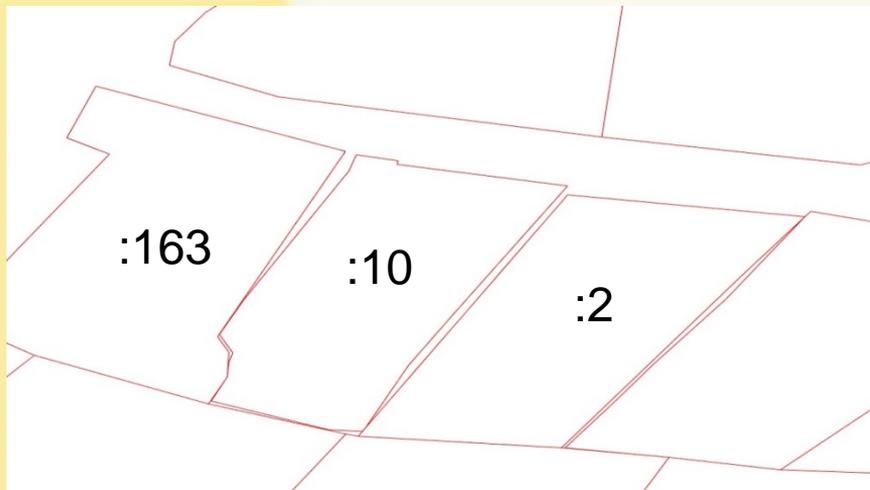
- пересечение границ объектов капитального строительства





В чем выражаются реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков

- разрыв или нестыковка границ между земельными участками (орган регистрации прав именует разрыв чересполосицей);





Что такое чересполосица?

Толковый словарь говорит нам, что **ЧЕРЕСПЛОСИЦА** - расположение земельных участков одного хозяйства полосами вперемежку с чужими участками.

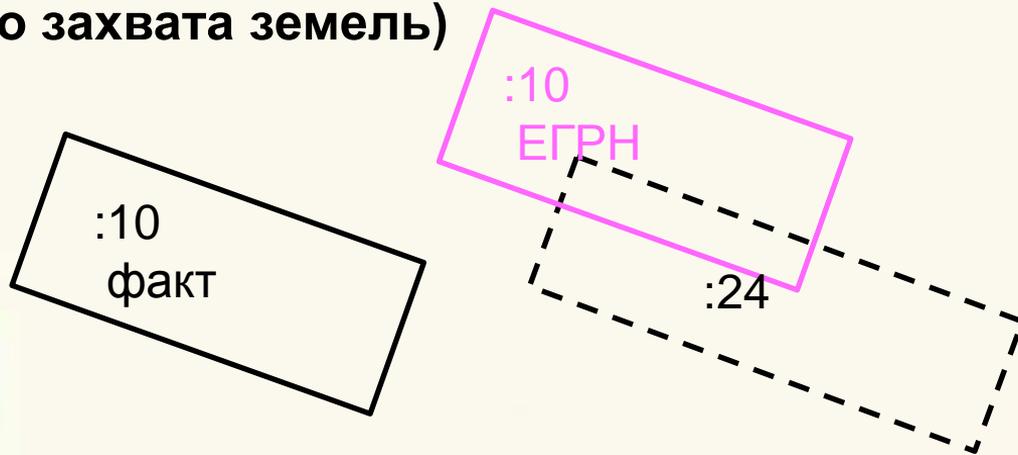
А если разрыв между границами участков в пределах 10 см? 1 см?

Является ли такой разрыв между границами двух участков реестровой ошибкой?



В чем выражаются реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков

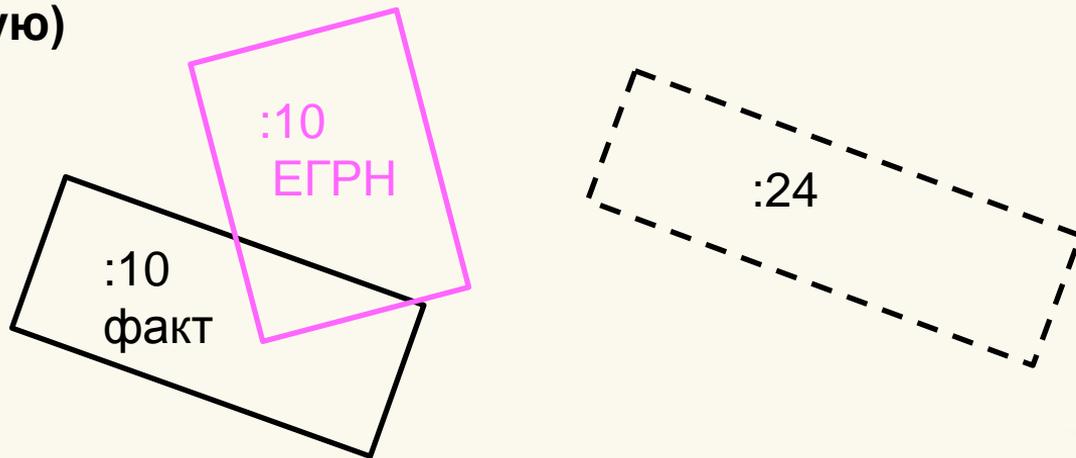
- отлет (из-за ошибки при пересчете из одной системы координат в другую или из-за ошибки при измерении участок «отлетает» от границ по документу об образовании участка, от своего фактического местоположения, на некоторое расстояние при отсутствии нарушения земельного законодательства, т.е. самовольного захвата земель)





В чем выражаются реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков

- разворот (часто встречается при пересчетах из одной системы координат в другую)



Зачастую также встречается комбинированные реестровые ошибки, то есть отлет с разворотом, приведший к пересечению с границами смежных участков.



Классифицировать реестровые ошибки можно по дате их возникновения

- **ошибочные сведения о местоположении границ земельных участков внесены до вступления в силу Закона о кадастре (до 01.03.2008г.);**
- **ошибочные сведения о местоположении границ земельных участков внесены после вступления в силу Закона о кадастре (после 01.03.2008г.).**





Часть земельных участков до 2008 года была поставлена на учет или уточнены сведения о местоположении границ уже внесенных в базу данных участков, в которых сведения о координатах отсутствовали, на основании Описания земельных участков, подготовленного на основании утвержденного должным образом межевого или землеустроительного дела.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Исполнитель	ООО «ПАРАЛЛЕЛЬ-56»
Заказчик	Андреева В.М.
ПЕРЕЧЕНЬ РАЗДЕЛОВ И ПОДРАЗДЕЛОВ	
Наименование раздела, подраздела	Количество листов
Чертеж земельного участка	1
Описание границ	1
Сведения о земельном участке	2
Приложение	нет

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СВЕДЕНИЯ	
Наименование	Реквизиты
Кадастровый план земельного участка/территории	от 03 марта 2004 г. №50/04-909
Топографический план	263-08
Система координат	г. Красноярск
Пункты ГГС (ОМС)	пт Ключевая, пт Октябрьский, пт Семафорная
Использованные для определения координат межевых знаков	

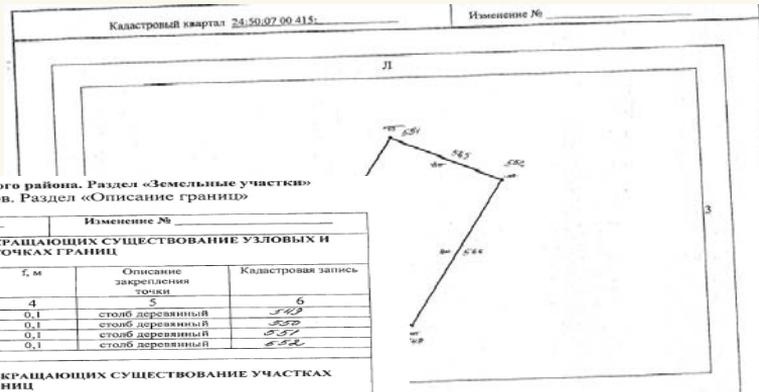
УДОСТОВЕРЯЮЩИЕ ПОДПИСИ	
Исполнитель (подпись)	Сельцов В. Л. (Ф.И.О.) м.п. «05» 04 2004г.
Лично, предоставляющее документы на кадастровый учет (подпись)	Раджабова О. С. (Ф.И.О.) м.п. «05» 04 2004г.

Экспертиза землеустроительной документации проведена, землеустроительное дело утверждено, принято в архив, учетный номер № 14856

Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству
« 05 » 04 2004г. А. С. Миколаенко

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
№ 50/04-920
" 19 " 05 20 04 г.

(Для служебных отметок)



ГРЗ. Государственный реестр земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки»
Описание земельных участков. Раздел «Описание границ»

Кад. квартал 24.50.07.00.415		Изменение №			
СВЕДЕНИЯ О ВНОВЬ ОБРАЗОВАННЫХ И ПРЕКРАЩАЮЩИХ СУЩЕСТВОВАНИЕ УЗЛОВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧКАХ ГРАНИЦ					
Условное обозначение точки	Координаты		r, м	Описание закрепления точки	Кадастровая запись
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
n1	8642,45	44564,74	0,1	столб деревянный	563
n2	8651,85	44545,85	0,1	столб деревянный	565
n3	8681,86	44562,04	0,1	столб деревянный	564
n4	8672,71	44580,49	0,1	столб деревянный	562

СВЕДЕНИЯ О ВНОВЬ ОБРАЗОВАННЫХ И ПРЕКРАЩАЮЩИХ СУЩЕСТВОВАНИЕ УЧАСТКОВ ГРАНИЦ					
От т. – до т.	Длина, м	l, м	Дирекционный угол	Описание происхождения границы	Кадастровая запись
1	2	3	4	5	6
n1-n2	021,10	0,01	296 27	забор деревянный	565
n2-n3	034,10	0,01	028 20	забор деревянный	566
n3-n4	020,59	0,01	116 22	забор деревянный	568
n4-n1	034,11	0,01	207 29	забор деревянный	568

Сведения об абрисах точек отсутствуют в землеустроительной документации.



«Современные ошибки», внесенные в ЕГРН после вступления в силу Закона о кадастре (после 01.03.2008г.), при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков, согласно статистике, допускаются кадастровыми инженерами намного меньше в силу той ответственности, которая предусмотрена для кадастровых инженеров законодательно.

Также следует отметить, что кадастровые инженеры стали грамотнее, подкованнее, и понимают ту ответственность, которая на них возложена при проведении кадастровых работ.

Вывод: гораздо чаще ошибка в местоположении границ обнаруживается именно в тех участках, которые были внесены в ЕГРН до 01 марта 2008 года.



Также классифицировать реестровые ошибки можно по источнику их ВОЗНИКНОВЕНИЯ

- ✓ **ошибки, возникающие из-за некачественного оборудования, или, например, из-за ошибочных параметров систем координат, из-за округлений в вычислениях и расчетах и т.п., т.е. ошибка измерений;**
- ✓ **ошибки после сбоя базы ЕГРН или конвертации баз, новых версий ПО, в результате которых при восстановлении происходит пересечение границ или отлет земельных участков;**
- ✓ **ошибки ОМС, ОГВ при подготовке документов при образовании земельных участков (ранее, например, проекты границ), или в настоящее время, схемы расположения земельного участка на КПТ;**



Также классифицировать реестровые ошибки можно по источнику их возникновения

- ✓ **ошибки, связанные с применением картматериала с большой погрешностью привязки к растрам, и отсутствием выезда на фактическое место расположения земельного участка;**
- ✓ **ошибки, связанные с использованием сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участках, которые были ранее поставлены на учет в уточненных границах с ошибкой (т.е. попросту «привязавшись» к ошибочным координатам смежного участка) во избежание процедуры исправления реестровой ошибки;**
- ✓ **ошибки, произошедшие по вине правообладателя, например, связанные с определением границ «как показал собственник», с определением границы по оси забора либо по середине столбов забора и т.п.**



По правовым следствиям исправления ошибок выделяем:

- ✓ **ошибки, исправление которых может причинить вред либо нарушить законные интересы правообладателей земельных участков или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в ГКН;**
- ✓ **ошибки, исправление которых не может причинить вред либо нарушить законные интересы правообладателей земельных участков или третьих лиц.**



ВАЖНО!



По мнению профессионального сообщества пресечения и разрывы в пределах установленной законодательством погрешности точки границы не являются реестровыми ошибками, не должны подвергаться исправлению, а орган учета не должен подготавливать уведомления о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета в связи с пересечением границ или «чересполосицей» в пределах установленной погрешности.



Спасибо за внимание!