

Научная статья

Original article

УДК 332.349

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_9_536

**РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ И ПРАКТИКА ИХ ИСПРАВЛЕНИЯ В ЕГРН
REGISTRY ERRORS AND THE PRACTICE OF CORRECTING THEM IN
THE EGRN**



Махотлова Маратина Шагировна, к.б.н., доцент кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

Балкизов Афрасим Баширович, к.т.н., доцент кафедры «Природообустройство и водопользование», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик

Тхашокова Сабина Вячеславовна, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик

Беппаева Джамия Ильясовна, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик

Беканова Радима Руслановна, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик

Нырова Раксана Нургалиевна, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, г. Нальчик

Makhotlova Maratina Shagirovna, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Balkizov Afrasim Bashirovich, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Thashokova Sabina Vyacheslavovna, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Верраева Jamila Пыасовна, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Bekanova Radima Ruslanovna, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Nyrova Raksana Nurgalievna, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, Russia

Аннотация. В статье рассматривается понятие реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), приводится классификация реестровых ошибок в сведениях о границах земельных участков и возможные механизмы их исправления.

Дана характеристика основных причин возникновения реестровых ошибок, обуславливающих приостановление проведения государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Описаны источники возникновения реестровых ошибок и возможные пути их устранения или снижения влияния реестровых ошибок в ЕГРН.

Abstract. The article discusses the concept of a registry error in the data of the Unified State Register of Real Estate (EGRN), provides a classification of registry errors in information about the boundaries of land plots and possible mechanisms for their correction.

The characteristic of the main causes of the occurrence of registry errors that cause the suspension of the state cadastral registration of immovable property is given.

The sources of occurrence of registry errors and possible ways to eliminate them or reduce the impact of registry errors in the EGRN are described.

Ключевые слова: единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), реестровая ошибка, государственная регистрация недвижимости, государственный кадастровый учет, объект недвижимости

Keywords: unified state register of real estate (EGRN), registry error, state registration of real estate, state cadastral registration, real estate object

Введение. Создаваемая в Российской Федерации система учета и регистрации недвижимости является результатом планомерной государственной политики по автоматизации и оптимизации механизмов работы с объектами кадастра

Важнейшим принципом ведения ЕГРН является точность, актуальность и достоверность данных о недвижимости. Поэтому любое несоответствие подлежит исправлению, по мере его выявления.

С принятием Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, сведения в Едином государственном реестре недвижимости получили статус достоверных [1]. Вместе с тем имеют место ранее учтенные земельные участки, сведения о границах которых декларированы, то есть не определены инструментально. Это снижает эффективность работы кадастровых инженеров по формированию земельных участков, а также сдерживает процессы создания налогооблагаемой базы. В этих условиях снижение влияния реестровых ошибок в границах ранее учтенных земельных участков является актуальной задачей.

Несмотря на предпринимаемые со стороны государства меры, в настоящее время нельзя утверждать, что сведения о земельных участках, содержащиеся в ЕГРН, являются полными и достоверными, поскольку при переходе Росреестра на ведение ЕГРН в его базы данных из государственного кадастра недвижимости (ГКН) перенесены сведения о земельных участках, имеющих декларированные границы. Поскольку в сфере ведения кадастра действует принцип преемственности, то ответственность за эти ошибки, допущенные предыдущим ведомством, возлагается на новое ведомство, которым является орган регистрации прав (ОРП).

Методика исследования. Приведены рекомендации по снижению причин возникновения реестровых ошибок.

Результаты исследования. Рост темпов урбанизации, развитие различных направлений предпринимательской деятельности, науки и социальных институтов привели к возникновению многоуровневых архитектурных преобразований, предполагающих, в том числе, необходимость устойчивой системы кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Масштабные преобразования в учетно-регистрационной сфере позволили существенно оптимизировать процесс государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав в отношении земельных участков и иных объектов недвижимого имущества. Позитивные изменения коснулись, в том числе, вопросов точности определения координат характерных точек границ земельных участков.

Российская кадастровая система развивается практически в течение тридцати лет. Сведения, которые содержатся в ЕГРН, представлены как достоверные, однако он включает ошибочные данные о ранее учтенных земельных участках. При этом отечественному кадастру присущи проблемы, которые требуют оперативного решения [3].

Основной проблемой является то, что в кадастре содержатся сведения о земельных участках, границы которых не определены инструментально. Это обуславливает необходимость корректировки этих границ в процессе постановки образуемых земельных участков на ГКУ, что приводит как правило к судебным разбирательствам. Устранить этот недостаток позволят комплексные кадастровые работы, однако для этого необходимо дополнительное финансирование.

Применяемые в настоящее время при выполнении кадастровых работ системы спутникового позиционирования и высокоточное геодезическое оборудование позволяет осуществлять качественные и высокоточные геодезические измерения. Данное обстоятельство позволяет минимизировать возникновение ошибок, содержащихся в ЕГРН. Тем не менее, вопрос выявления и исправления ошибок, воспроизведенных в сведениях

государственного реестра по-прежнему актуален, и играет важную роль в формировании единой системы учета объектов недвижимого имущества [11].

Ошибки выявляются и всплывают при постановке недвижимости на кадастровый учет. Реестровая ошибка – далеко не редкость, но новостью становится неприятной и неожиданной. Несет дополнительные затраты и трудности. Но если вовремя не позаботится об ее исправлении, то последствия могут стать еще печальнее.

Важно отметить, что исправление реестровой ошибки не может подменять собой приобретение или прекращение прав на земельный участок или другой объект недвижимости в обход действующего законодательства [7].

В свою очередь, в соответствии с действующим законодательством Закон №218-ФЗ о государственной регистрации предусматривает следующее определение реестровой ошибки - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в документах, необходимых для осуществления ГКУ, возникшая вследствие ошибки, допущенной кадастровым инженером, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами или органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом о государственной регистрации [2].

ЕГРН буквально недавно, в 2017 году, объединил в себе сведения из двух других баз (ЕГРП и ГКН), и среди этого объема информации (в виде текстовых, схематичных и цифровых записей) зачастую всплывают неверные сведения. Однако, все проблемы решаемы и ошибки можно и нужно исправлять (табл.1).

*Основные документы для кадастрового учета
и исправления реестровых ошибок*

| Основные документы для кадастрового учета и исправления реестровых ошибок | Описание |
|--|---|
| Технический план | Оформляется для постановки на учет нового объекта капитального строительства, помещения. Также на основании технического плана можно внести изменения в ЕГРН после реконструкции или перепланировки, поставить на учет часть объекта. |
| Межевой план | Оформляется для постановки на учет нового земельного участка. В техническом плане будут указаны характеристики и координаты границ участка, другие сведения. |
| Акт обследования | Оформляется для подтверждения, что здание перестало физически существовать на объекте. На основании акта обследования Росреестр снимет здание или сооружение с кадастрового учета. |
| Заявление | По заявлению осуществляется кадастровый учет и/или регистрация прав. Заявление можно подать напрямую в Росреестр или через МФЦ. |

В ЕГРН могут быть отражены ошибки кадастровых карт, оформленных до вступления в силу Закона № 218-ФЗ. Эти несоответствия носят комплексных характер, так как распространяются на группу объектов недвижимости. Например, нарушения могут быть допущены при подготовке карты-плана территории в границах кадастрового квартала (рис.1).

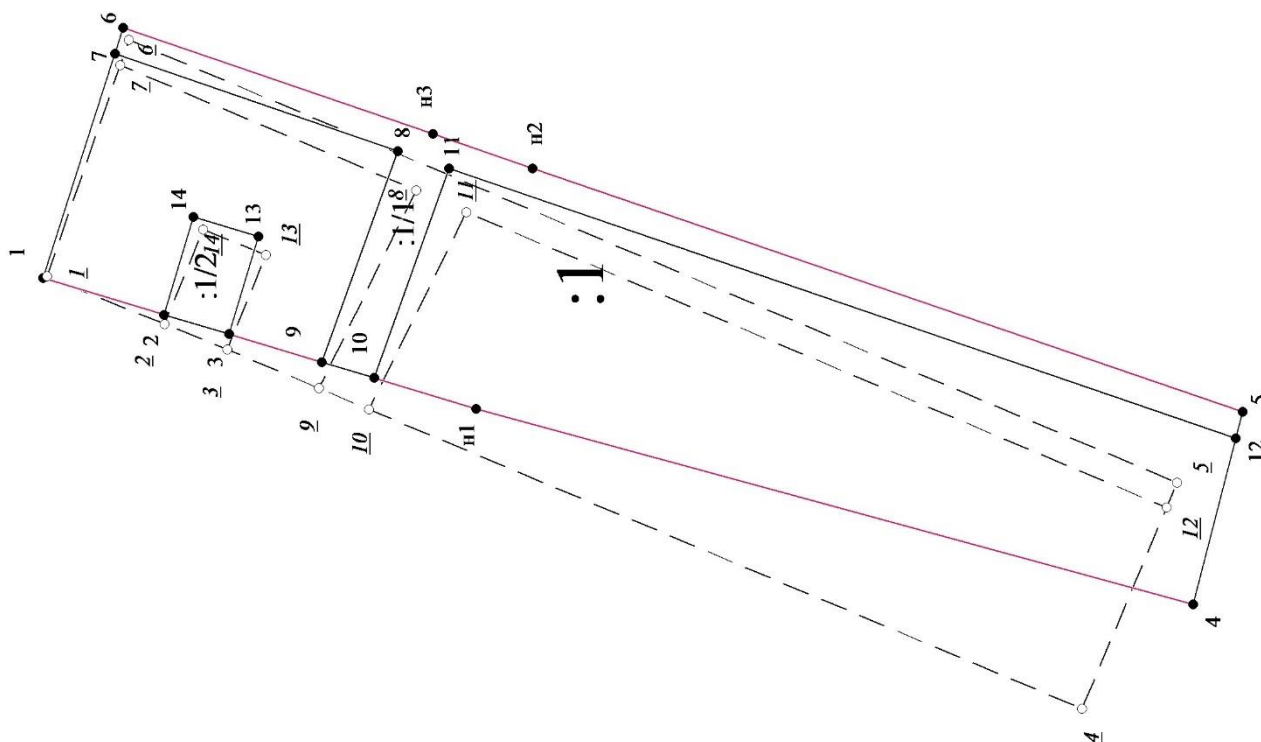


Рисунок 1. Пример наложения границ в документах кадастрового учета

Исправление реестровой ошибки допускается тремя способами:

- несоответствие может исправить сам Росреестр, если это допускается по Закону № 218-ФЗ;
- кадастровый инженер может подготовить заключение в межевом или техническом плане, чтобы Росреестр скорректировал данные в ЕГРН;
- собственник или Росреестр могут подать заявление об исправлении кадастровой ошибки в суд.

Итогом каждого варианта будет обновление данных ЕГРН, отражение в них уточненных данных о координатах, границах, характеристиках и местоположении объекта. После завершения всех процедур заявитель получить выписку ЕГРН, где будет указаны достоверная информация о характеристиках недвижимости [12].

Закон №218-ФЗ о государственной регистрации предусматривает возможность исправления реестровой ошибки без участия правообладателя, в

ходе выполнения комплексных кадастровых работ или при выявлении такой ошибки органом регистрации прав [8].

В большинстве случаев технические несоответствия не влияют на права и законные интересы владельцев объекта. Поэтому исправить такую ошибку Росреестр может по своей инициативе или по заявлению заинтересованного лица. Если несоответствие может повлечь нарушение, изменение или прекращение каких-либо прав, для исправления придется обращаться в суд.

В случае выявления реестровой ошибки органом регистрации прав, государственный регистратор направляет правообладателю объекта недвижимости соответствующее уведомление, при поступлении которого правообладатель земельного участка сам принимает решение о необходимости исправления идентифицированной ошибки, так как ее исправление может повлечь дополнительные расходы.

Если собственник принимает решение о необходимости исправить ошибку, соответствующий документ отправляют в орган регистрации прав не позднее следующего рабочего дня с указанием сути ошибки и причины необходимости ее исправления. Далее правообладатель должен обратиться к лицу, осуществляющему кадастровую деятельность для подготовки соответствующих документов, необходимых для предоставления в орган регистрации прав.

Если заявление правообладателя о ГКУ в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости, с приложением межевого плана, не будут представлены по истечении трех месяцев с даты направления соответствующего уведомления, орган регистрации прав внесет изменения в ЕГРН без согласия правообладателя объекта недвижимого имущества, при условии, что государственный регистратор обладает необходимым комплектом документов, а также при соблюдении условий, установленных ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости [13].

Важно отметить, что на законодательном уровне продолжают предприниматься попытки повышения качества и упрощения процедуры осуществления учетно-регистрационных действий, в том числе, касающихся вопросов исправления реестровых ошибок. Так, Федеральным законом от 17.06.2019 №150-ФЗ в Закон о государственной регистрации были внесены изменения, предусматривающие возможность для органа регистрации прав проводить полевое геодезическое обследование объектов недвижимости, в сведениях о которых содержится реестровая ошибка. Данная инициатива, безусловно, направлена на повышение эффективности работ по устранению несоответствий [4].

На практике встречаются ситуации, когда правообладатель объекта недвижимости самостоятельно выявляет наличие реестровой ошибки. В данном случае государственный регистратор может внести исправление только после предоставления документов, которые свидетельствуют о наличии ошибки и содержат сведения, необходимые для ее исправления, либо соответствующего решения суда, вступившего в законную силу в соответствии (ч. 3 ст. 61 Закона о государственной регистрации), а также если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости [5].

Стоит отметить, что положениями Закона о государственной регистрации предусматривается возможность исправления реестровой ошибки в сведениях о границах земельного участка в упрощенном порядке. Оно возможно в случае, когда собственник земельного участка, в сведениях о границах которого воспроизведена такая ошибка, согласен на приведение данных в соответствие в досудебном порядке.

Так, в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона №218-ФЗ, если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, или изменением площади земельного участка требуется

внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков [9].

При этом представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных и земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей [6].

Таким образом, для снижения влияния реестровых ошибок в ЕГРН необходимо:

1. Кадастровому инженеру представлять межевой план через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», что позволит устранить ошибки без привлечения судебных органов.

2. При выявлении реестровых ошибок на стадии кадастрового учета или регистрации прав целесообразно инициировать ее исправление в судебном порядке. Суд назначит кадастрового инженера, который исправит ошибки и по утвержденному каталогу координат внесет изменения.

3. При обнаружении признаков фальсификации сведений в межевом плане инициировать судебное разбирательство в отношении кадастрового инженера, как это принято в зарубежных странах [14].

Заключение. Подводя итоги, хочется подчеркнуть, что, несмотря на повышение качества кадастровых работ, реестровые ошибки по-прежнему являются проблемным звеном системы учета объектов недвижимого имущества.

В первую очередь это происходит от того, что ошибки не всегда исправляются даже при их обнаружении, потому, что собственник земельного

участка, в сведениях, об участке которого была допущена ошибка, не хочет нести дополнительные расходы [10].

Поэтому возникает необходимость, во-первых, в поддержке со стороны государства и создании новых программ по комплексному устранению кадастровых ошибок. И, во-вторых, что не менее важно и более доступно каждому, нужно проявлять гражданскую ответственность и, пользуясь открытыми и доступными сведениями ЕГРН, с определенной периодичностью отслеживать данные, содержащиеся в нем.

Поэтому сознательное поведение правообладателей объектов недвижимого имущества представляется в настоящее время реальным рабочим механизмом, позволяющим идентифицировать и оперативно исправлять возможные несоответствия. Важную роль при этом должна играть информационная поддержка граждан и юридических лиц со стороны органа регистрации прав и его территориальных подразделений.

Список источников

1. Аврунев Е.И., Гиниятов И.А. О некоторых важных аспектах выполнения кадастровых работ. В сборнике: Нефтегазовый комплекс: проблемы и решения. Материалы Третьей национальной научно-практической конференции с международным участием. Южно-Сахалинск, 2021. С. 59-65.
2. Бурмакина Н.И. К вопросу о достоверности сведений единого государственного реестра недвижимости. Экономика и предпринимательство. 2019. № 10 (111). С. 30-33.
3. Владимиров И.А., Матвеева А.С. Некоторые ошибки при ведении единого государственного реестра недвижимости. Аллея науки. 2021. Т. 1. № 11 (62). С. 235-239.
4. Воробьева А.А. Процесс исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельного участка. Научно-образовательный потенциал молодежи в решении актуальных проблем XXI века. 2021. № 17. С. 97-106.

5. Зарубин О.А., Агеева А.Р., Агеев А.Е. Технология производства кадастровых работ при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков. Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». 2020. № 4. С. 68-80.
6. Исабаева К.И., Короткова Е.М. Ошибки в описании местоположения границ земельных участков: выявление, исправление и пути предотвращения. Интерэкспо Гео-Сибирь. 2021. Т. 7. № 1. С. 218-222.
7. Колбнева Е.Ю., Колодина А.И., Садыгов Э.А. Проблемы, возникающие в процессе исправления реестровых и технических ошибок в сведениях ЕГРН. Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2022. № 1 (14). С. 71-80.
8. Коблякова Г.Е. Реестровая ошибка и порядок ее исправления. Студенческий форум. 2022. № 24-2 (203). С. 22-23.
9. Логинов А.В. Институт исправления реестровых ошибок в Российском земельном праве. В сборнике: Актуальные проблемы российского частного права. Материалы VI научно-практической конференции. Саранск, 2021. С. 42-47.
10. Мезева П.Д., Короткова Е.М. Исправление реестровых ошибок на практике кадастровых работ. Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2022. № 2. С. 181-185.
11. Мотлохова Е.А. Понятие и виды реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости. Право и государство: теория и практика. 2018. № 1 (157). С. 120-124.
12. Овчинникова А.Г. Массовое исправление реестровых ошибок и результаты кадастровых работ. Кадастр недвижимости. 2021. № 4 (65). С. 80-84.
13. Тесаков Н.Е., Кикоть К.Л. Проблемы исправления реестровых ошибок в сведениях о границах земельных участков. В сборнике: Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. Сборник научных трудов 6-я

Международной научно-технической интернет-конференции. Под общей редакцией И.А. Басовой. Тула, 2021. С. 46-53.

14. Якимчук А.С., Вылегжанина В.В. Правовые аспекты возникновения, выявления и устранения реестровых ошибок. Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2022. № 3. С. 241-245.

References

1. Avrunev E.I., Giniyatov I.A. On some important aspects of cadastral works. In the collection: Oil and gas complex: problems and solutions. Materials of the Third National Scientific and Practical Conference with international participation. Yuzhno-Sakhalinsk, 2021. S. 59-65.

2. Burmakina N.I. On the issue of the reliability of information from the Unified State Register of Real estate. Economics and entrepreneurship. 2019. № 10 (111). S. 30-33.

3. Vladimirov I.A., Matveeva A.S. Some mistakes in maintaining the unified state register of real estate. Alley of Science. 2021. Vol. 1. № 11 (62). S. 235-239.

4. Vorobyova A.A. The process of correcting registry errors in the location of the boundaries of the land plot. Scientific and educational potential of youth in solving the urgent problems of the XXI century. 2021. № 17. S. 97-106.

5. Zarubin O.A., Ageeva A.R., Ageev A.E. Technology of cadastral works when correcting registry errors in the location of land boundaries. Electronic network polythematic journal «Scientific works of KubSTU». 2020. № 4. S. 68-80.

6. Isabaeva K.I., Korotkova E.M. Errors in the description of the location of the boundaries of land plots: identification, correction and ways of prevention. Interexpo Geo-Siberia. 2021. Vol. 7. № 1. S. 218-222.

7. Kolbneva E.Yu., Kolodina A.I., Sadygov E.A. Problems arising in the process of correcting registry and technical errors in the data of the Unified State Register of Legal Entities. Models and technologies of environmental management (regional aspect). 2022. № 1 (14). S. 71-80.

8. Koblyakova G.E. Registry error and the procedure for its correction. Student Forum. 2022. № 24-2 (203). S. 22-23.
9. Loginov A.V. Institute of Correction of Registry Errors in Russian Land Law. In the collection: Actual problems of Russian private law. Materials of the VI scientific and practical conference. Saransk, 2021. S. 42-47.
10. Mezeva P.D., Korotkova E.M. Correction of registry errors in the practice of cadastral works. Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. 2022. № 2. S. 181-185.
11. Motlokhova E.A. The concept and types of registry errors in the unified state register of real estate. Law and the State: theory and practice. 2018. № 1 (157). S. 120-124.
12. Ovchinnikova A.G. Mass correction of registry errors and results of cadastral works. Real estate cadastre. 2021. № 4 (65). S. 80-84.
13. Tesakov N.E., Kikot K.L. Problems of correcting registry errors in information about the boundaries of land plots. In the collection: Real estate cadastre and monitoring of natural resources. Collection of scientific papers of the 6th International Scientific and Technical Internet Conference. Under the general editorship of I.A. Basova. Tula, 2021. S. 46-53.
14. Yakimchuk A.S., Vylegzhanina V.V. Legal aspects of the occurrence, identification and elimination of registry errors. Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. 2022. № 3. S. 241-245.

Для цитирования: Махотлова М.Ш., Балкизов А.Б., Тхашокова С.В., Беппаева Д.И., Беканова Р.Р., Нырова Р.Н. Реестровые ошибки и практика их исправления в ЕГРН // Московский экономический журнал. 2022. № 9.
URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-9-2022-40/>

© Махотлова М.Ш., Балкизов А.Б., Тхашокова С.В., Беппаева Д.И., Беканова Р.Р., Нырова Р.Н., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 9.