

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ / LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18>

О ПРОБЛЕМАХ НЕПОЛНОТЫ СВЕДЕНИЙ И НАЛИЧИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В ЕГРН И ПУТЯХ ИХ РЕШЕНИЯ

Научная статья

Гинис Л.А.^{1,*}, Капустянская Л.Р.²

¹ ORCID : 0000-0002-2623-9605;

^{1,2} Южный федеральный университет, Таганрог, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (gla[at]sfedu.ru)

Аннотация

В статье анализируются две важные проблемы ведения единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), возникающие при осуществлении учета земельных участков (ЗУ) на примере г. Таганрог и соседствующих населенных пунктов. Рассматриваемые проблемы затрагиваются в большом количестве научных публикаций, но направления по их решению изучены недостаточно. Цель исследования заключается в выявлении видов реестровых ошибок и факта неполноты в сведениях ЕГРН, установлении причин их появления. Авторами были проанализированы данные о спорных ЗУ указанной территории и найдены их общие черты. Описаны и проанализированы такие виды реестровых ошибок как: нестыковка или несовпадение границ земельных участков, пересечение и наложение границ смежных земельных участков, определены пути их решения. Предложен ряд рекомендаций, в виде совокупности мероприятий, которые могут способствовать комплексному исправлению реестровых ошибок, что существенно снизит негативное влияние неполноты сведений в ЕГРН на гражданско-правовые отношения и формирование налогооблагаемой базы, а также облегчит всестороннее развитие системы государственного кадастрового учета.

Ключевые слова: реестровые ошибки, земельный участок, ЕГРН.

THE PROBLEMS OF INCOMPLETE INFORMATION AND REGISTER ERRORS IN THE USRN AND WAYS TO SOLVE THEM

Research article

Ginis L.A.^{1,*}, Kapustyanskaya L.R.²

¹ ORCID : 0000-0002-2623-9605;

^{1,2} Southern Federal University, Taganrog, Russian Federation

* Corresponding author (gla[at]sfedu.ru)

Abstract

The article analyses two important problems of the Unified State Register of Immovable Property (USRN), emerging in the accounting of land properties (LP) on the example of Taganrog and neighbouring settlements. The problems in question are elaborated upon in numerous scientific publications, but the directions to solve them have not been studied enough. The aim of the research is to identify the types of register errors and the fact of incompleteness in the USRN data and to determine their causes. The authors analysed data on disputed land properties of the specified territory and found their common features. Such types of registry errors were described and analysed as: mismatching or inconsistency of borders of land properties, crossing and overlapping of borders of adjacent land plots, the ways to solve them were determined. A number of recommendations in the form of a set of measures that can promote a comprehensive correction of registry errors, which will significantly reduce the negative impact of incomplete data in the USRN on civil and legal relations and the formation of the tax base, as well as facilitate the full development of the state cadastral registration system are proposed.

Keywords: register errors, land property, USRN.

Введение

Государственный кадастровый учет (ГКУ) земельных участков (ЗУ) – важный процесс, в результате которого данные об объектах недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Данными, полученными в ходе осуществления ГКУ, пользуются правообладатели недвижимости в широком спектре ситуаций: восстановление документов о праве собственности, вступление в наследство, оформление ипотечного кредита, приватизация и др., должностные лица для оформления сделок с объектами недвижимости, инженеры при разработке проектной документации для размещений объектов недвижимого имущества, например строительство, реконструкция [1]. Земельные участки, не прошедшие ГКУ и не имеющие полных сведений о координатах границ и местоположении, препятствуют развитию системы управления земельным фондом.

Согласно открытым источникам Росреестра [2] двухлетней давности более 20 млн земельных участков не имеют точного описания границ, что составляет порядка 40% от общего числа ЗУ в Российской Федерации и на сегодня ситуация кардинально не изменилась. Также известно о наличии более 2,5 млн реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о ЗУ [3]. Это только те ошибки, которые были выявлены в ходе осуществления ГКУ в связи с заявительным принципом ведения кадастрового учета. Принцип заключается в обнаружении ошибок в момент оформления или переоформления прав на ЗУ. На самом деле, можно утверждать, что реестровых ошибок значительно больше. Несмотря на важность и широту использования сведений, вносимых в ЕГРН, нельзя сказать, что они достоверны и

актуальны. Очевидна основная проблема – выявление и исправление ошибок ведения ГКУ земельных участков, которая интересует отечественных исследователей в разной степени [4], [6], [7], [8]. В [9] отмечается, что недостатки в части полноты и актуальности информации о земельных участках ставят под сомнение принцип достоверности сведений в реестре, закрепленный законодательно.

Методы и материалы исследования

Для достижения цели и решения поставленной проблемы в статье применяются теоретические методы исследования: изучение и анализ современной научной литературы и нормативных документов по теме исследования, систематизация и обобщение опыта деятельности по выявлению и исправлению реестровых ошибок в рамках разработки документации по планировке территории для размещения линейных объектов федерального и регионального значения. В качестве эмпирических методов использованы: натурный эксперимент, статистическая обработка открытых данных публичной кадастровой карты России и сервиса Росреестра по предоставлению открытой информации по объектам недвижимости. Оформление графических материалов осуществлялось с помощью пакета AutoCAD 2020.

Результаты исследования и обсуждение

Главным образом неполнота сведений о ЗУ характеризуется отсутствием данных о координатах их границ и местоположении. Рассмотрим эту проблему на примере муниципального образования г. Таганрог, обратившись к Публичной кадастровой карте (ПКК). Получили список всех ЗУ, расположенных в границах Таганрога (см. рис.1). Составили выборку из 220 участков, отображенных в списке (страницы 1–11 списка). Доля участков, имеющих пометку «Без координат границ», составила 24%.

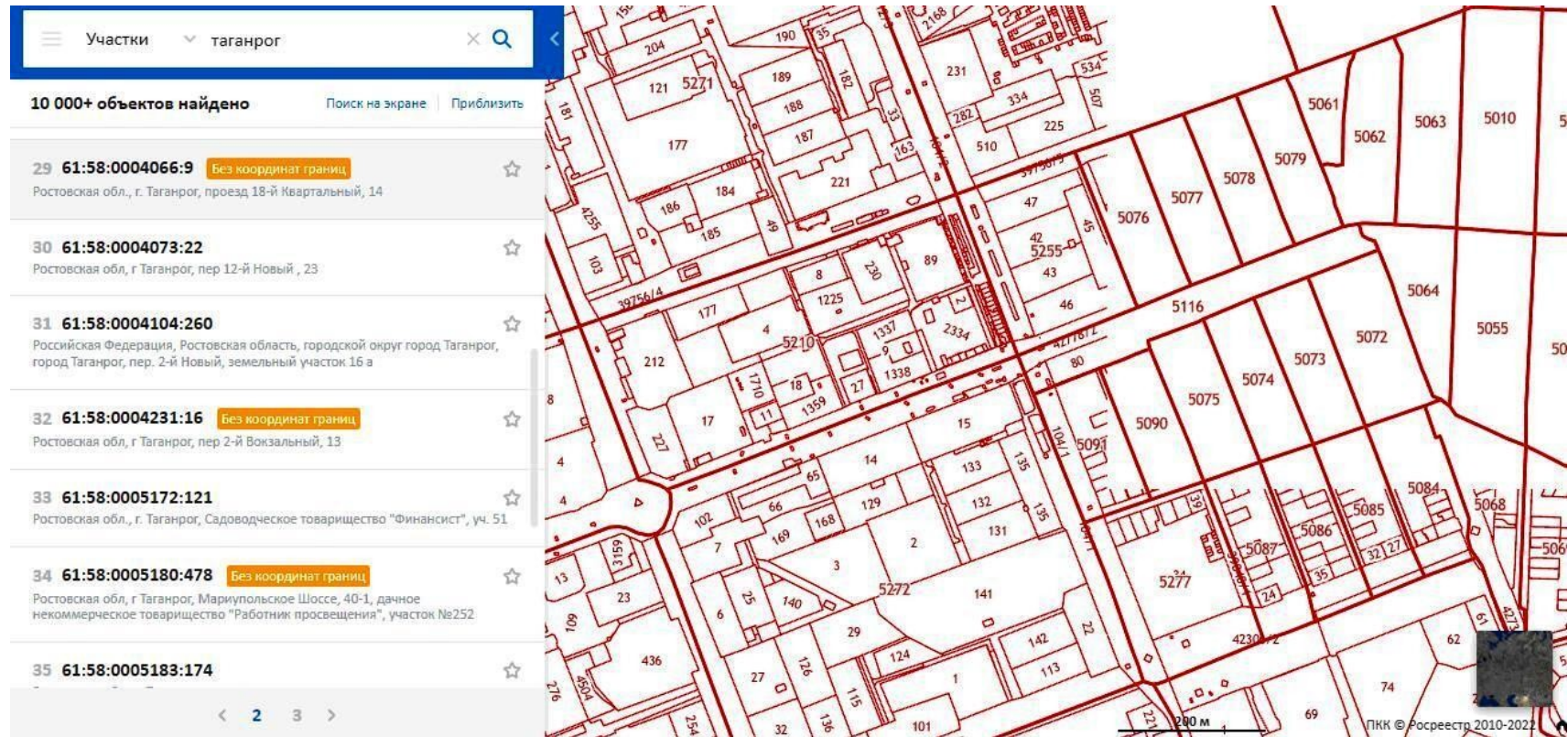


Рисунок 1 - Данные о земельных участках на ПСК
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.1>

Важно отметить, что все участки с пометкой «Без координат границ» являются ранее учтенными (РУЗУ). Границы таких участков лишь декларированы, т.е. не уточнены в соответствии с современным законодательством и не определены инструментальным способом.

Оценить неполноту сведений можно и другим способом. Рассмотрим ситуацию с межеванием участков в селе Натальевка Ростовской области (рис.2). Снимок с наложенными границами земельных участков по данным ПКК был получен с помощью SAS.Planet [10].

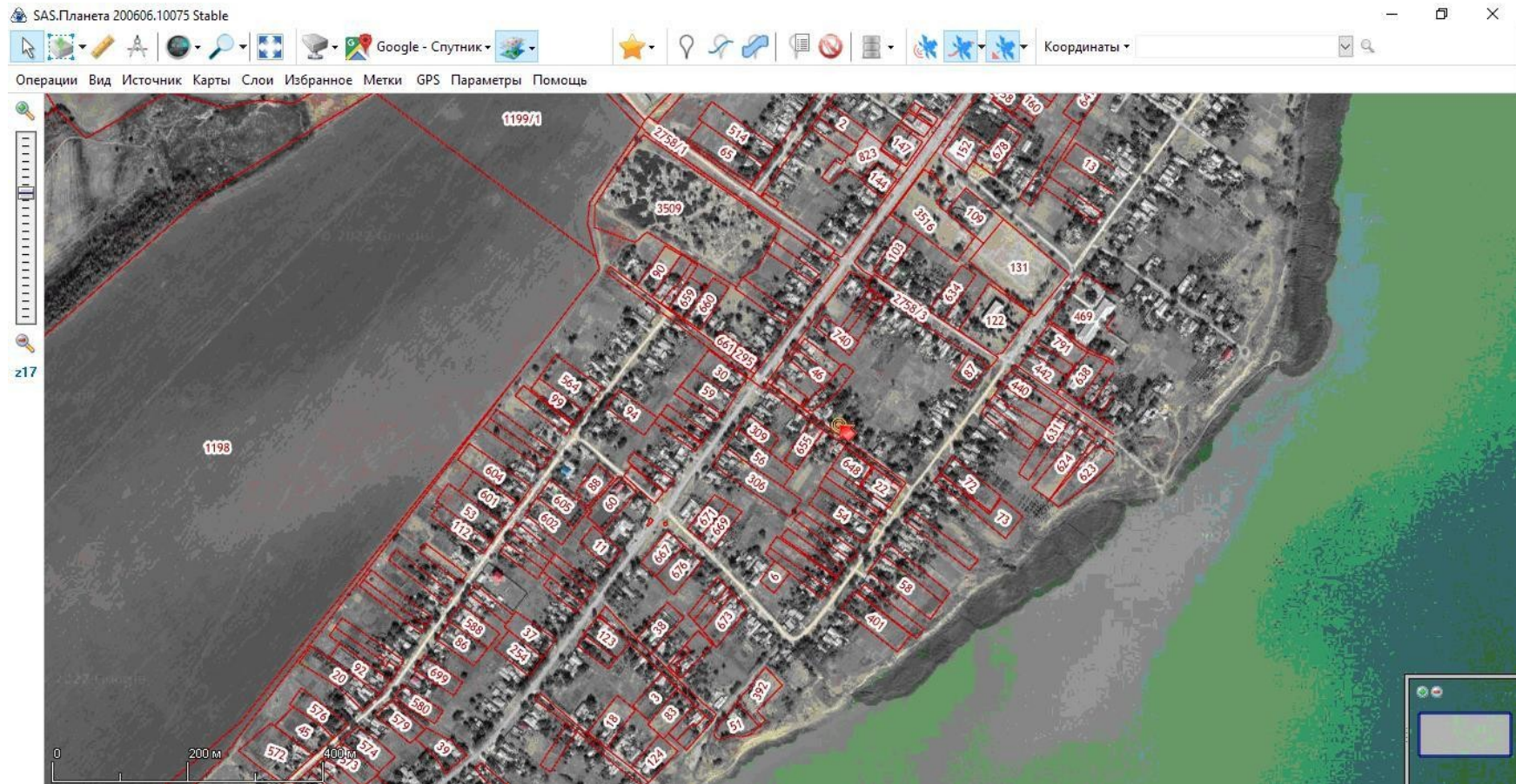


Рисунок 2 - Границы ЗУ на территории с. Натальевка
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.2>

Анализ снимка показывает, что значительная доля участков, на которых расположены жилые дома, не имеют границ.

Отсутствие определённых границ препятствует совершению любых операций и сделок с ЗУ, повышает вероятность ошибочного определения площади участка, и как следствие, неверного расчета земельного налога.

Реестровые ошибки

Применив классификацию ошибок в графических данных ЕГРН, предложенную в [11], рассмотрим существующие реестровые ошибки на примере г. Таганрог и близлежащих населенных пунктов. Эту классификацию используют саморегулируемые организации при составлении методических рекомендаций для кадастровых инженеров.

Ошибка «Нестыковка или несовпадение границ земельных участков». Данная ошибка является для города и прилегающих населенных пунктов самой распространённой (см. рис.3). Подобные ошибки встречаются в каждом кадастровом квартале рассмотренных муниципальных образований.

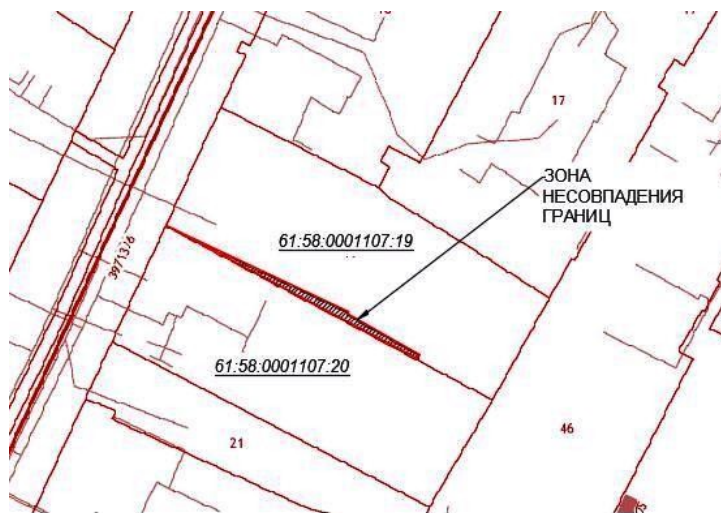


Рисунок 3 - Несовпадение границ
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.3>

Примечание: г. Таганрог, пер. Лермонтовский

Пустоты между смежными земельными участками принадлежат государству [12] и являются объектами неограниченной государственной собственности. Как правило, ошибка такого вида в малой степени влияет на права собственников [13], однако это негативно влияет на устранение подобного вида ошибок в сведениях ЕГРН.

Ошибка «Пересечение и наложение границ смежных земельных участков». Именно этот вид реестровых ошибок составляет основу земельных споров, разрешаемых в судебном порядке. Рассмотрим примеры такой реестровой ошибки.

Например, земельный участок 61:58:0004074:6 является спорным и пересекает другой земельный участок 61:58:0004074:7 (см.рис.4).



Рисунок 4 - Пересечение границ
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.4>

Примечание: г. Таганрог, 17-я Садовая площадка

Это простой вариант такого вида реестровой ошибки, т.к. в результате смещения границ спорного земельного участка не произошло изменения его основных характеристик: конфигурации и площади. Для исправления ошибки достаточно сместить спорный ЗУ вдоль одной из его осей. Сведения о рассматриваемом участке были внесены еще в 2014 году, но только после заявления собственника в прошлом году реестровая ошибка была устранена (см.рис.5).

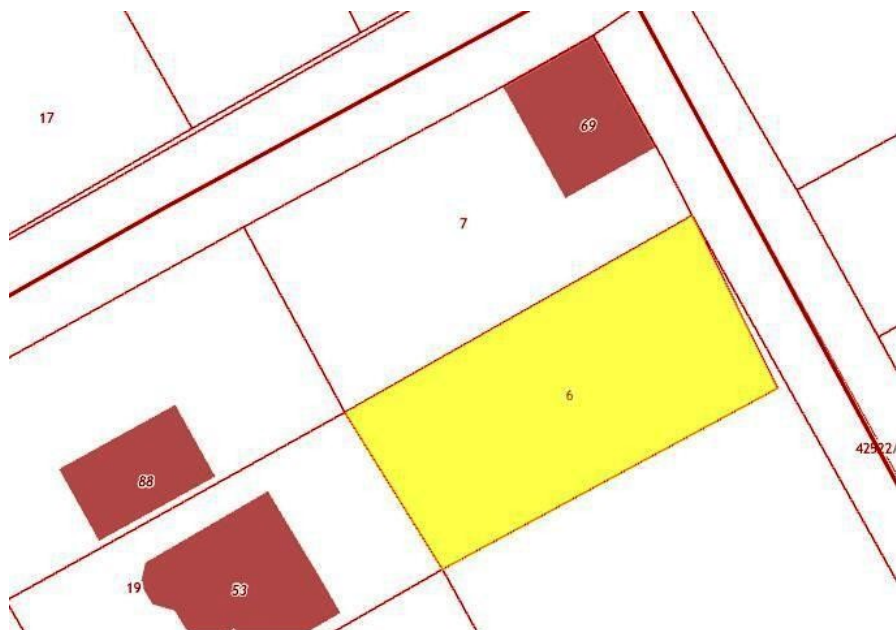


Рисунок 5 - Устранение пересечения границ
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.5>

Примечание: г. Таганрог, 17-я Садовая площадка

Наложение границ смежных земельных участков можно назвать частным случаем пересечения границ. Отличие лишь в том, что в случае наложения, участки пересекаются значительной частью своей площади. (см. рис.6). Спорным является земельный участок 61:26:0500401:92. Участок накладывается на смежную площадку в 120 кв.м, имея при этом собственную площадь в 646 кв.м.



Рисунок 6 - Наложение границ
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.6>

Примечание: с. Бессергеновка

В случае, приведенном на рисунке 7, работы по исправлению реестровой ошибки необходимо проводить в отношении девяти земельных участков в пределах квартала 61:26:0513001, что влечет за собой финансовые затраты.

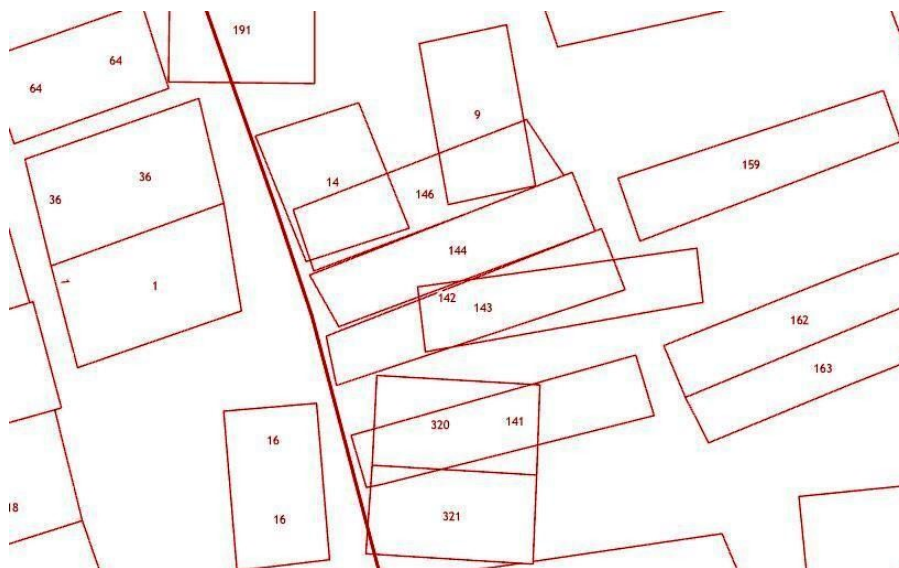


Рисунок 7 - Ростовская область, р-н Неклиновский
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.7>

Стоимость кадастровых работ можно оценить, например, прайсу от компании «Гео-Дон» [14]. Проведение работ по исправлению реестровой ошибки обойдется каждому из правообладателей участков в 12 000 руб. Сама процедура исправления занимает от 1 до 3 месяцев. Важно отметить, что с увеличением количества нарушенных границ ЗУ возрастает длительность ведения судебных споров, окончательная стоимость и сложность работ.

Все найденные реестровые ошибки и факты неполноты сведений характеризуют недостаточность качества данных, представленных в ЕГРН. Отметим, что выработка стратегии, направленной на повышение качества данных зависит от выявленных или нет общих черт спорных земельных участков. Для этого предлагается проанализировать справочную информацию об этих участках. По результатам анализа выборки была составлена таблица 1 чаще всего встречающихся реестровых ошибок, приведенная ниже.

Таблица 1 - Виды реестровых ошибок

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.127.18.8>

Кадастровый номер	Реестровая ошибка / Вид разрешенного использования (по документу)	Форма собственности / Статус
г. Таганрог		
Нестыковка или несовпадение границ		
61:58:0001006:18	Для эксплуатации жилого дома	Частная / Ранее учтенный
61:58:0001075:1		
61:58:0002010:11		
61:58:0002045:48		
61:58:0002009:15	Для строительства жилого дома	Частная / Ранее учтенный
61:58:0002010:33	Для индивидуального жилищного строительства	
Пересечение и наложения границ смежных ЗУ		
61:58:0001078:69	В целях эксплуатации многоквартирного жилого дом	-/ Ранее учтенный
61:58:0001066:10	Для использования в целях эксплуатации производственных помещений	
61:26:0500401:92	Для ведения дачного хозяйства	
61:58:0001112:13	Для использования в целях эксплуатации смешанной жилой застройки	Частная / Ранее учтенный
с. Николаевка, х. Новозолотовка, с. Александрова Коса, с. Натальевка, с.Бессергеновка		
Нестыковка или несовпадение границ		
61:26:0512101:23	Для ведения садоводства и огородничества	Частная / Ранее учтенный
61:26:0180501:159	Для ведения личного подсобного хозяйства	
61:26:0180601:1181		
61:26:0180501:761		
61:26:0110101:1382		
Пересечение и наложения границ смежных ЗУ		
61:26:0110101:420	Для индивидуальной жилой застройки	- / Ранее учтенный
61:26:0513701:65	Для ведения садоводства и огородничества	
61:26:0110101:911	Для ведения личного подсобного хозяйства	Частная / Ранее учтенный
61:26:0180601:407		
61:26:0180601:380		
61:26:0110101:153	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	Частная / Ранее учтенный
61:26:0180601:204		
61:26:0180501:8		

Анализируя данные таблицы, можно сделать вывод, что общей чертой спорных ЗУ является их статус: «ранее учтенный» и все они находятся в частной собственности либо имеют вид разрешенного использования, что предполагает индивидуальное пользование участков.

Заключение

В процессе исследования была проанализирована текущая ситуация по реестровым ошибкам и неполноте в сведениях о земельных участках на территории г. Таганрог и населенных пунктов Неклиновского района. В связи с этим выдвинем следующие рекомендации:

– целесообразно организовать проведение подобного анализа силами органов Администраций муниципальных образований по управлению имуществом в рамках инвентаризации;

- провести классификацию РУЗУ по наличию определенного вида ошибки в их сведениях, что будет способствовать выработке уникальных методик повышения достоверности сведений о таких участках;
- создать систему оповещения собственников РУЗУ, сведения о которых являются недостаточными или недостоверными;
- выполнить работы, направленные на определение границ и вида собственности проблемных РУЗУ в рамках осуществления муниципального земельного контроля, не дожидаясь заявления от собственника;
- проведение названных работ желательно одновременно на всей территории муниципальных образований.

Финансирование работ необходимо осуществлять на государственном уровне, посредством разработки Федеральной программы по улучшению качества данных ЕГРН, так как не все субъекты РФ могут обеспечить полноценное финансирование.

Можно утверждать, что выполнение в массовом порядке таких кадастровых работ и законодательное их закрепление, облегчит процесс исправления реестровых ошибок и существенно снизит негативное влияние неполноты сведений в ЕГРН на гражданско-правовые отношения и формирование налогооблагаемой базы.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Хошина С.А. Правовое обеспечение кадастровой деятельности в сфере земельных отношений: автореферат дис. канд. юр. наук / С.А. Хошина. — Москва, 2020. — 27 с.
2. О результатах деятельности Росреестра за 2020 год: официальный сайт. — Москва. — URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 19.10.2022).
3. ГИС-Ассоциации. — Москва, 2022. — URL: <http://www.gisa.ru/129927.html>. (дата обращения: 15.10.2022).
4. Ключниченко В.Н. Реестровые ошибки и порядок их исправления. / В.Н. Ключниченко, В.И. Норкин, С.С. Шарапов // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. — 2022. — 2. — с. 37-41. — DOI: 10.33764/2687-041X-2022-2-37-41
5. Мартынова Т.С. Реестровые ошибки. Удачный опыт и проблемы при их исправлении. / Т.С. Мартынова // Кадастр недвижимости. — 2021. — 3. — с. 62-85.
6. Махотлова М.Ш. Реестровые ошибки и практика их исправления в ЕГРН. / М.Ш. Махотлова, А.Б. Балкизов, С.В. Тхашокова и др. // Московский экономический журнал. — 2022. — 9. — URL: <https://qje.su/nauki-ozemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-9-2022-40> (дата обращения: 31.10.22).
7. Овчинникова Н.Г. Основные проблемы установления границ территориальных зон / Н.Г. Овчинникова, А.С. Гурьева // Экономика и экология территориальных образований. — 2022. — Т. 6. — 2. — с. 74-82.
8. Понамарев В.Е. Реестровые ошибки и порядок их исправления (на примере муниципального образования «город Краснодар») / В.Е. Понамарев, К.А. Юрченко // Региональные геосистемы. — 2021. — Т.45. — 2. — с. 194-205. — DOI: 10.52575/2712-7443-2021-45-2-194-205
9. Антипов И.Т. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав / И.Т. Антипов, К.М. Антонович, Г.Г. Асташенков и др. // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). — 2018. — Т. 23 — 5. — с. 143–152.
10. SAS.Планета. — 2022. — URL: <http://www.sasgis.org/sasplaneta/> (дата обращения: 16.10.2022).
11. Овчинникова А.Г. Методика устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках: автореферат дис. ... канд. техн. наук / А.Г. Овчинникова. — Москва, 2013. — 24 с.
12. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. 14.07.2022) // Консультант Плюс. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 14.10.2022)
13. Рулева Н.П. О достоверности сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости. / Н.П. Рулева, Н.П. Гвоздева, Е.М. Емельянова // Московский экономический журнал. — 2022. — 5. — с. 96-105.
14. Гео-Дон. Кадастровые и геодезические работы. — Ростов-на-Дону, 2022. — URL: <https://geo-don.ru/price/> (дата обращения: 12.10.2022).

Список литературы на английском языке / References in English

1. Hoshina S.A. Pravovoe obespechenie kadaastrovoj dejatel'nosti v sfere zemel'nyh otnoshenij [Legal Support of Cadastral Activities in the Field of Land Relations]: autoabstract dis. ... of PhD in Law / S.A. Hoshina. — Moscow, 2020. — 27 p. [in Russian]
2. O rezul'tatah dejatel'nosti Rosreestra za 2020 god [On the Results of Rosreestr's Activities for 2020]: website. — Moscow. — URL: <https://rosreestr.gov.ru> (accessed: 19.10.2022). [in Russian]
3. GIS-Associacii [GIS-Association]. — Moscow, 2022. — URL: <http://www.gisa.ru/129927.html>. (accessed: 15.10.2022). [in Russian]

4. Klyushnichenko V.N. Reestrovyy'e oshibki i poryadok ix ispravleniya [Registry Errors and their Correction Procedure]. / V.N. Klyushnichenko, V.I. Norkin, S.S. Sharapov // *Regulirovanie zemel'no-imushchestvenny'x otnoshenij v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, ocenka nedvizhimosti, e'kologiya, texnologicheskie resheniya* [Regulation of Land and Property Relations in Russia: Legal and Geospatial Support, Real Estate Valuation, Ecology, Technological Solutions]. — 2022. — 2. — p. 37-41. — DOI: 10.33764/2687-041X-2022-2-37-41 [in Russian]
5. Marty'nova T.S. Reestrovyy'e oshibki. Udachny'j opyt i problemy' pri ix ispravlenii [Registry Errors. Successful Experiences and Problems in Correcting them]. / T.S. Marty'nova // *Kadastr nedvizhimosti* [Real Estate Cadastre]. — 2021. — 3. — p. 62-85. [in Russian]
6. Maxotlova M.Sh. Reestrovyy'e oshibki i praktika ix ispravleniya v EGRN [Registry Errors and the Practice of Correcting Them in the Unified State Register of Legal Entities]. / M.Sh. Maxotlova, A.B. Balkizov, S.V. Txashokova et al. // *Moskovskij e'konomicheskij zhurnal* [Moscow Economic Journal]. — 2022. — 9. — URL: <https://qje.su/nauki-ozemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-9-2022-40> (accessed: 31.10.22). [in Russian]
7. Ovchinnikova N.G. Osnovnie problemi ustanovleniya granits territorialnykh zon [The Main Problems of Establishing Boundaries of Territorial Zones] / N.G. Ovchinnikova, A.S. Gureva // *Ekonomika i ekologiya territorialnykh obrazovaniy* [Economics and Ecology of Territorial Formations]. — 2022. — Vol. 6. — 2. — p. 74-82. [in Russian]
8. Ponamarev V.E. Reestrovie oshibki i poryadok ikh ispravleniya (na primere munitsipalnogo obrazovaniya «gorod Krasnodar») [Registry Errors and the Procedure for their Correction (on the Example of the Municipal Entity "Krasnodar City")] / V.E. Ponamarev, K.A. Yurchenko // *Regionalnie geosistemy* [Regional Geosystems]. — 2021. — Vol. 45. — 2. — p. 194-205. — DOI: 10.52575/2712-7443-2021-45-2-194-205 [in Russian]
9. Antipov I.T. O nekotorykh rezultatakh viyavleniya reestrovnykh oshibok, prep'yatstvuyushchikh gosudarstvennoi registratsii prav [On Some Results of Identification of Registry Errors that Prevent State Registration of Rights] / I.T. Antipov, K.M. Antonovich, G.G. Astashenkov et al. // *Vestnik SGUGiT (Sibirskogo gosudarstvennogo universiteta geosistem i tekhnologii)* [Bulletin of SGUGiT (Siberian State University of Geosystems and Technology)]. — 2018. — Vol. 23 — 5. — p. 143–152. [in Russian]
10. SAS.Planeta [SAS.Planet]. — 2022. — URL: <http://www.sasgis.org/sasplaneta/> (accessed: 16.10.2022). [in Russian]
11. Ovchinnikova A.G. Metodika ustraneniya oshibok v svedeniyakh gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti o zemel'nykh uchastkakh [Methods for Eliminating Errors in the Data of the State Real Estate Cadastre on Land Plots]: autoabstract dis. ... of PhD in Technical Sciences / A.G. Ovchinnikova. — Moscow, 2013. — 24 p. [in Russian]
12. Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Federal'nyy zakon RF №136-FZ ot 25.10.2001 (red. 14.07.2022) [Land Code of the Russian Federation. Federal Law of the Russian Federation №136-FL of 25.10.2001 (ed. 14.07.2022)] // *Konsul'tant Plyus* [Consultant Plus]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 14.10.2022). [in Russian]
13. Ruleva N.P. O dostovernosti svedenij, soderzhashhixsya v edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti [On the Reliability of Information Contained in the Unified State Register of Real Estate]. / N.P. Ruleva, N.P. Gvozdeva, E.M. Emel'yanova // *Moskovskij e'konomicheskij zhurnal* [Moscow Economic Journal]. — 2022. — 5. — p. 96-105. [in Russian]
14. Geo-Don. Kadastovyye i geodezicheskie raboty [Geo-Don. Cadastral and geodesic works]. — Rostov-on-Don, 2022. — URL: <https://geo-don.ru/price/> (accessed: 12.10.2022). [in Russian]