

## Особенности выявления и устранения кадастровых ошибок в сведениях кадастра недвижимости

**Д.В. Антропов**

доцент кафедры землепользования и кадастров федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству», кандидат экономических наук (г. Москва)

**Д.И. Скачкова**

помощник кадастрового инженера ООО «Недгео» (г. Раменское)

Дмитрий Владимирович Антропов, antropov@zemcad.ru

Федеральным законом № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) впервые были введены такие понятия, как «кадастровая деятельность», «кадастровые работы» и «кадастровый инженер» [1].

Кадастровые сведения (информация) должны отвечать таким требованиям, как полнота, достоверность, точность, достаточность, непротиворечивость, актуальность, поскольку эта информация играет особую роль в системе государственного регулирования земельных отношений. В частности, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) информация должна обеспечивать признание и удостоверение государством факта возникновения, существования или прекращения существования объектов кадастра недвижимости, в том числе земельных участков, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, является основой для налогообложения и информационного обеспечения системы управления земельными ресурсами.

В ходе преобразований в кадастровой сфере изменились требования к качеству и точности проводимых работ, изменились технология кадастровых работ, средства измерения. Проведение кадастровых работ зачастую сопряжено с применением различных систем координат, что приводит

к возникновению ошибок в виде наложенных границ, пересечений, смещений. Кроме того, в начальный период проведения земельной реформы межевание земельного участка осуществлялось без закрепления границ на местности, что в дальнейшем привело к несоответствию фактических площадей и границ земельных участков данным, указанным в правоустанавливающих документах (см. [12]).

Практика ведения ГКН показывает, что ошибок, содержащихся в кадастровых сведениях, достаточно много и все они имеют разную природу возникновения. В связи с этим необходимо систематизировать ошибки по схожим признакам, с чем согласны многие исследователи (см. [5, 7, 10, 11]). В Законе о кадастре имеются отдельные статьи, посвященные «некорректным данным», в которых установлены вид ошибки и способ ее устранения [1], а именно:

- *технические ошибки*, возникшие при ведении ГКН специалистом органа кадастрового учета, которые привели к несоответствию данных в документах-основаниях и кадастровых сведениях (то есть различные опечатки, опiski, грамматические или арифметические ошибки и т. д.). Как правило, такого рода ошибки можно исправить путем подачи заявления в орган кадастрового учета, и

в течение 5 рабочих дней заинтересованное лицо получает документы с верной информацией;

- *кадастровые*, то есть в документальном основании (межевой план, технический план и ранее существовавшие аналоги) уже были допущены ошибки, которые были воспроизведены в кадастре недвижимости. Законом о кадастре установлено, что исправление таких ошибок осуществляется в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости, или в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда.

А. Овчинникова считает, что установленная законом типология ошибок является достаточно обобщенной, в ряде случаев вызывает большую сложность в применении, поэтому предлагает свою классификацию [11].

Некоторые авторы рассматривали вопросы, связанные с наличием ошибочных сведений в ГКН (в основном технических ошибок), с позиции органа кадастрового учета, проведения верификации и гармонизации данных (см. [5, 7, 8, 10]).

Однако фактически отсутствует классификация ошибок с точки зрения их выявления и устранения (каким образом и на каком этапе ее можно выявить «до отказа органа учета»), также отсутствуют методические и технические рекомендации по выявлению, определению и устранению таких ошибок. Наличие такого классификатора и такой методики, необходимых в первую очередь для исполнителя работ (кадастрового инженера), позволило бы упорядочить и стандартизировать технологию исправления кадастровых ошибок, сократить временные и финансовые затраты организации, вовлечь новые организации в этот процесс.

К наиболее часто встречающимся кадастровым ошибкам можно отнести наложение (пересечение) границ, а также ошибочное определение координат (из-за ошибки, произошедшей при пересчете из государственной системы координат в местную, когда земельный участок может оказаться не только в другом кадастровом квартале, населенном пункте и т. д. но и, например, в реке).

Следует отметить, что исправлять кадастровую ошибку гораздо сложнее, дольше и трудозатратнее, чем техническую, а многие организации вообще не предлагают такого вида услуги.

Авторами настоящей статьи на примере землеустроительной организации был проведен расчет эффективности ее деятельности по подготовке межевых планов в целях исправления кадастровой ошибки и получены следующие значения коэффициента экономической эффективности  $K_{эф}$  (2013 год) = 1,02;  $K_{эф}$  (2014 год) = 0,98<sup>1</sup>. Очевидно, что из-за наличия кадастровой ошибки (неверное местоположение, пересечение (наложение) границ, ошибочные координаты) страдает не только заинтересованное лицо (как в финансовом, так и временном отношении), но и сам исполнитель (кадастровый инженер).

Несмотря на то, что стоимость работ по исправлению кадастровых ошибок достаточно высока (по сравнению с другими видами выполняемых работ), в целом (в год) организация не только недополучает прибыль, но и может нести убытки, в том числе за счет неправильной организации процесса, неправомерных отказов органов кадастрового учета, непонимания природы возникновения ошибки.

С учетом изложенного предлагаем уточнить имеющиеся классификации, разделить технические и кадастровые ошибки и классифицировать *кадастровые ошибки* следующим образом:

<sup>1</sup> При расчете коэффициента были определены затраты (483 500 рублей в 2013 году и 967 000 рублей в 2014 году) и доходы (492 000 рублей в 2013 году и 951 600 рублей в 2014 году) организации в результате деятельности по исправлению кадастровых ошибок.

1) по источнику возникновения:

- технические ошибки измерений – ошибки, возникающие из-за «некачественного оборудования», нарушения принципов метрологического контроля, ошибочных параметров системы координат, округления при вычислениях и расчетах;
- ошибки, возникшие в процессе деятельности органов учета и государственной власти, – сбой базы; ошибки конвертации базы; технические ошибки, не выявленные ранее и впоследствии приведшие к кадастровым ошибкам; ошибки XML, вследствие чего происходит восстановление с пересечением; наличие декларативных участков; ошибки органов государственной власти или местного самоуправления, неправильно подготовивших схему расположения (проект границ) земельного участка, на основании которой были осуществлены кадастровые работы;
- субъективные ошибки – ошибки интерпретации границы собственником, геодезистом и смежниками, интерпретации оси забора, связанные с определением круга заинтересованных лиц, заведомо ложная информация, халатное отношение кадастрового инженера к своей работе;

2) по этапу выявления:

- в момент проведения межевания соседнего земельного участка;
- в момент оформления объекта капитального строительства на земельном участке;
- в случае выноса точек в натуру;
- в момент приватизации и «прирезки» земельного участка;
- в процессе проведения комплексных кадастровых работ;

3) по дате возникновения:

- кадастровый учет был осуществлен до вступления в силу Закона о кадастре (до 1 марта 2008 года);
- сведения о местоположении границ

земельного участка были внесены после вступления в силу Закона о кадастре (после 1 марта 2008 года);

4) по порядку устранения:

- в установленном законом порядке (внесудебный порядок);
- на основании решения суда (судебный порядок).

Исходя из такой классификации исполнитель может определить сложность вида работ, составить оптимальную смету, установить время, необходимое для ее выполнения, определить риски, сократить финансовые и временные затраты организации, предложить заказчику наилучшие пути решения его проблемы.

В некоторых случаях определить вид ошибки можно в следующем порядке (если координаты земельного участка, указанные в выписке и деле одинаковые, то это – кадастровая ошибка, а если расходятся то – техническая):

- 1) заключение договора подряда на выполнение кадастровых работ (межевания);
- 2) выезд геодезистов на местность и определение местоположения границ;
- 3) анализ обмера участка кадастровым инженером и выявление пересечения;
- 4) обращение в орган кадастрового учета и фонд землеустроительных данных в целях получения архивного землеустроительного дела и кадастровой выписки;
- 5) анализ координат в указанных документах и определение вида ошибки: техническая или кадастровая.

Особенности при выполнении кадастровых работ в части устранения кадастровой ошибки могут быть следующие:

- при подготовке акта согласования и плана границ на графике будет указано как ошибочное местоположение (исходное, по сведениям государственного кадастра недвижимости), так и верное (обмер по фактическим границам);
- при изготовлении межевого плана в заключении кадастрового инженера делается обоснованный вывод о нали-

чии ошибки в описании местоположения границ земельного участка.

Практика показывает, что если решать дело в установленном законом порядке (внесудебный), то на исправление кадастровой ошибки будет затрачено (с учетом положительного решения органа кадастрового учета) в среднем 30 тысяч рублей (см. табл. 1) при среднем сроке исполнения 2 месяца<sup>2</sup>. Такой порядок возможен при отсутствии споров и разногласий между заявителем и органом кадастрового учета, а также между заявителем и собственниками смежных участков либо при урегулировании этих споров до суда (в порядке учета изменений либо при добровольном аннулировании ошибочно внесенных координат и проведении повторного межевания).

В ряде случаев, когда невозможно разрешить проблему в установленном законом порядке (см. [2, 3]), приходится обращаться в суд (судебный порядок). В этом случае заинтересованное лицо будет нести дополнительные убытки (возможные затраты на адвоката, обследование и судебную экспертизу). Такие затраты могут составлять

15 000–250 000 рублей, а рассмотрение дела в суде может длиться от 6 месяцев до 1 года (см. табл. 2).

Что касается таких объектов государственного кадастра недвижимости, как территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то при использовании предлагаемой классификации следует учитывать, что такие объекты являются не объектами недвижимости, а, скорее, объектами особого режима природопользования, поэтому в настоящее время они не учитываются в ГКН, а вносятся отдельным слоем и на них составляется карта (план) объекта землеустройства, а не межевой план (так как объектами кадастровой деятельности являются объекты недвижимости). Например, границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках. Отсутствие или внесение с ошибками этих объектов в ГКН может

Таблица 1

*Затраты на подготовку технического и межевого планов по исправлению кадастровой ошибки<sup>3</sup>*

<b>Вид работы</b>	<b>Фактическая площадь объекта</b>		<b>Срок подготовки (рабочих дней)</b>	
	<i>до 20 соток</i>	<i>до 150 кв. м</i>	<i>межевой план</i>	<i>технический паспорт</i>
Подготовка технического здания на межевой план	–	14 000 р.	–	10
Подготовка межевого плана на исправление кадастровой ошибки	20 800 р.	–	15	–
<b>ИТОГО</b>	34 800 р.		25	

<sup>2</sup> Данные получены в результате анализа реальных дел за два года, исходя из цен, действовавших в 2014 году в Раменском районе Московской области.

<sup>3</sup> Собственник земельного участка обратился к кадастровому инженеру с целью оформления жилого дома общей площадью 137,8 квадратных метра. В момент проведения измерений было выявлено, что границы земельного участка по факту и по сведениям ГКН не совпадают, то есть необходимо устранить кадастровую ошибку, а затем поставить на государственный кадастровый учет жилой дом.

Таблица 2

*Возможные затраты на исправление кадастровой ошибки в судебном порядке*

<b>Кто обращается</b>	<b>Вид услуги</b>	<b>Цена и время</b>
Заинтересованное лицо	Межевание участка	13 700 р. (5 рабочих дней)
	Подготовка отдельных разделов межевого плана для суда	Стоимость услуги включается в общую стоимость (3 рабочих дня)
	Составление искового заявления	5–10 тыс. р. (около 5 дней + время проведения заседаний, цена включает стоимость участия в заседаниях)
	Назначение экспертизы	50–150 тыс. р. (примерно месяц, цена зависит от количества участков)
	Затраты на адвоката	От 50 тыс. р. (разбирательство длится от 3 до 5 месяцев)
	Вынос решения	2 недели для вступления в силу
	Повторное обращение к кадастровому инженеру (доработка межевого плана)	Было оплачено ранее (15 рабочих дней)

повлечь за собой рост издержек, ущерб, связанных с существованием ограничений хозяйственной деятельности, снижение стоимости недвижимости, неполучение каких-либо компенсаций по причине ограничения прав, недобор земельных платежей, изменение кадастровой стоимости объектов (см. [6]).

Авторы настоящей статьи согласны с мнением В.В. Косинского, А.В. Федоринова и А.С. Шепарнева о том, что в отношении ряда режимных объектов (например линейных) необходимо отражать сведения о зонах не в составе обремененного участка, а в составе непосредственно линейного объекта. В результате при кадастровом учете будет доступна и информация об ограничениях (обременениях), накладываемых на смежные участки, что, однако, потребует пересмотра соответствующих разделов межевого плана и отнесения таких объектов к объектами кадастровой деятельности (см.[9]).

Обобщая сказанное, можно сделать вывод о том, что кадастровая ошибка – это вина не только кадастрового инженера, но, возможно, и органа кадастрового учета или органа местного самоуправления, одна-

ко, как показывает практика, исправление ошибок, требующих участия кадастровых инженеров, ложится на плечи собственника земельного участка. Авторы полагают, что ущерб должен быть возмещен:

- кадастровым инженером, допустившим такую ошибку, если он имеет статус индивидуального предпринимателя, или фирмой, в которой он работает;
- за счет средств страхового фонда саморегулируемой организации, в которой состоит кадастровый инженер;
- за счет средств различных бюджетов, в том числе в процессе проведения работ по уточнению границ земельных участков или комплексных кадастровых работ.

По нашему мнению, необходимо на законодательном уровне установить четкие критерии ошибок, разработать порядок по их выявлению и устранению, в том числе возникших ранее, усилить ответственность кадастровых инженеров и органов государственной власти, а также роль и степень вовлечения саморегулируемых организаций в этот процесс.

### ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

2. Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 марта 2009 года № 4448-ИМ/Д23. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

3. О порядке устранения кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о местоположении границ земельных участков : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 октября 2010 года № Д23-4375. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

4. Об ошибках, допущенных при ведении государственного кадастра недвижимости : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 2 октября 2009 года № 14-7828-ВК. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».

5. Антонов Д. А. Причины кадастровых ошибок и пути их устранения // Кадастр недвижимости. 2012. № 1.

6. Антропов Д. В. Экономическая эффективность землепользования в зонах с осо-

быми условиями использования территорий : дис. ... канд. эконом. наук. М. : ГУЗ, 2009.

7. Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И. Кадастровая деятельность : учебник / под общ. ред. А. А. Варламова. М. : ФОРУМ, ИНФРА-М, 2015.

8. Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И. Организация и планирование кадастровой деятельности : учебник / под общ. ред. А. А. Варламова. М. : ФОРУМ, ИНФРА-М, 2015.

9. Косинский В. В. Вопрос совершенствования методики кадастрового учета зон с особым режимом использования территорий / В. В. Косинский, А. В. Федоринов, А. С. Шепарнев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. № 4 (112).

10. Обычная Т. В. Экономико-социальные аспекты кадастрового производства в России // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 4 (151).

11. Овчинникова А. Г. Классификация ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках // Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». 2013. № 2.

12. Скачкова М. Е. Землеустроительная экспертиза как инструмент разрешения земельных споров / М. Е. Скачкова, М. В. Шмидт // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 4.



## МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

предлагает квалифицированные услуги по оценке следующих объектов:

- предприятий, бизнеса;
- пакетов акций, облигаций;
- активов предприятий, созданных на основе франчайзинга;
- инвестиционных проектов;
- дебиторской задолженности;
- недвижимого имущества (незавершенных строительных объектов, земельных участков и т.д.);
- машин, оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности (патентов, товарных знаков и т.д.);
- ювелирных изделий и драгоценных камней, антиквариата

Звоните сегодня – (495)331-97-89, 331-99-41

Мы ждем Вас – 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, 65 к1, 6 этаж  
e-mail [post@maok.ru](mailto:post@maok.ru) наш сайт [www.maok.ru](http://www.maok.ru)