

УДК 711.143

## **ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯХ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

Дугинова А.П., студент гр. ГКмоз-151, I курс  
Научный руководитель: Шаманович О.Р., старший преподаватель  
Кузбасский технический университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В соответствии с п.1. ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» ошибками в государственном кадастре недвижимости являются:

- техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;
- воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Заявление для исправления технической ошибки может быть подано любым лицом, форма заявления об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости утверждена приказом Минэкономразвития России от 13.04.2009 № 125 [4].

Но когда речь заходит об исправлении кадастровой ошибки, возникает множество вопросов. Попробуем разобраться в порядке и способах исправления кадастровых ошибок в сведениях о земельных участках под многоквартирными домами. Для наглядности проанализируем ситуацию, сложившуюся в микрорайоне №27 Южного района города Анжеро-Судженск Кемеровской области. Площадь рассматриваемой территории составляет 18,55 га. На данной территории расположен 71 земельный участок, сведения о которых в государственном кадастре недвижимости подлежат исправлению.

На рисунках 1-3 видно, что некоторые земельные участки имеют площадь практически равную площади застройки дома. Например, площадь земельного участка с кадастровым номером 42:20:0103068:462 (условный номер на фрагменте проекта межевания 8.1) равна 660 кв. м, а площадь застройки многоквартирного жилого дома, находящегося на данном участке составляет 481 кв. м, площадь участка с кадастровым номером 42:20:0103068:20 (условный номер 7.1) – 550 кв. м, площадь застройки дома – 510 кв.м).

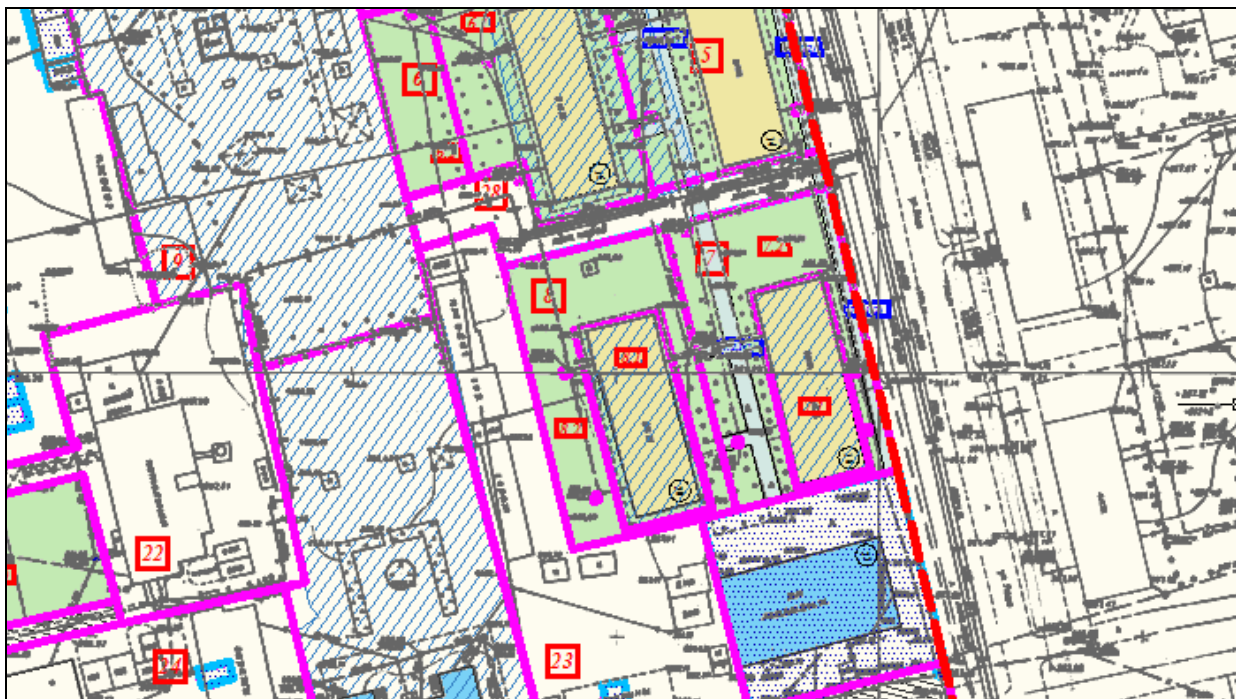


Рис. 1 – Фрагмент проекта межевания

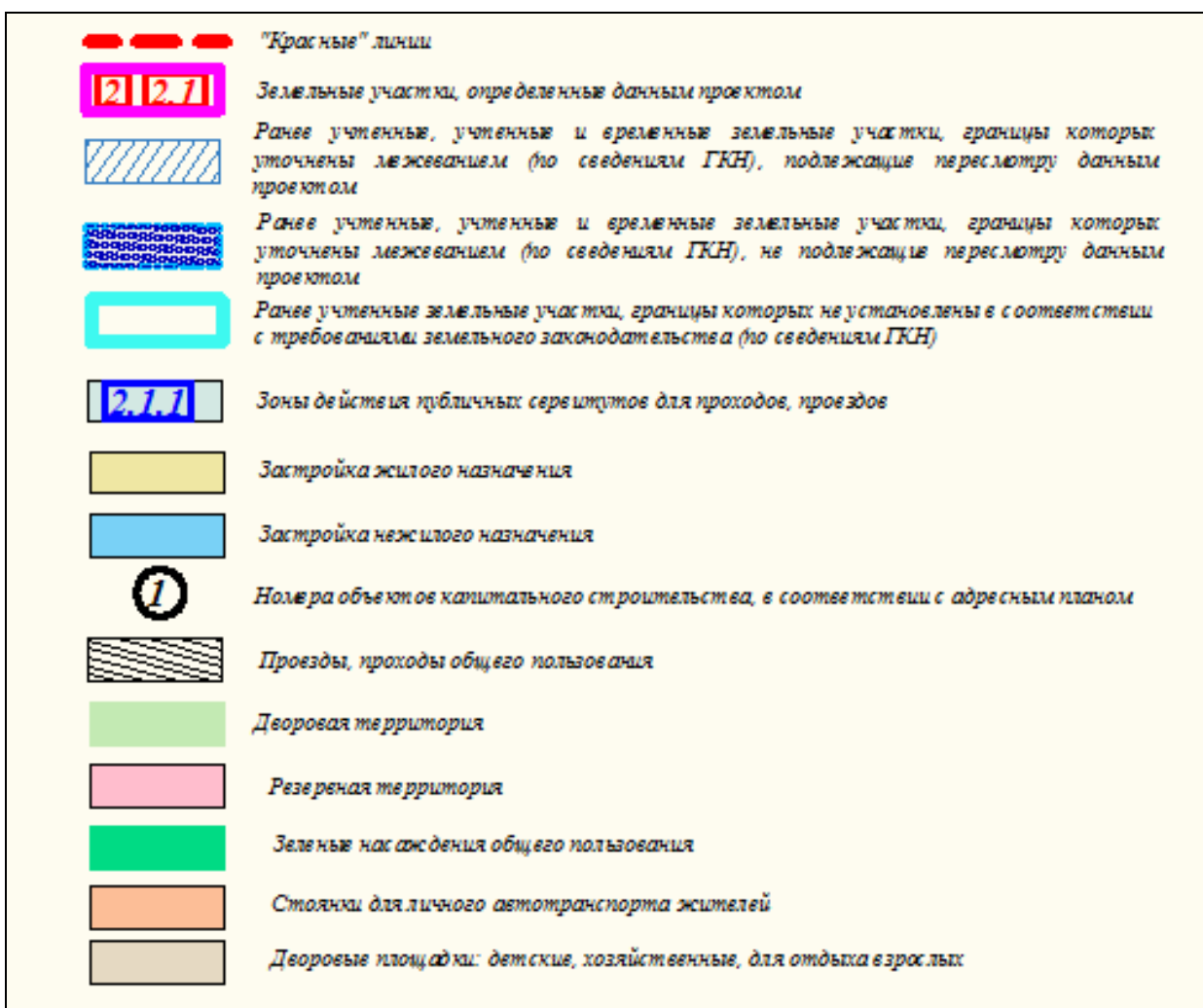


Рис. 2 – Условные обозначения, принятые в проекте межевания

5.0.1	5.0.1(1)	-	ул. Лав. к. 14	Зона действия кубического объема для проезда, проезда	застройка	217	173	-
	5.0.1(2)	-					188	-
6	42:20:0103069:438		ул. Лав. к. 18	Дирекционная многоквартирного жилого дома	Многоквартирный жилой застройка	1871	132%	
6.1	-			Дирекционная дворовой территории		1401	-	
6.2	-					430	-	
7	42:20:0103069:20		ул. Лав. к. 18	Дирекционная многоквартирного жилого дома	Многоквартирный жилой застройка	1749	139%	
7.1	-			Дирекционная дворовой территории		130	-	
7.2	-					1189	-	
7.2.1	7.2.1(1)	-				338	283	-
	7.2.1(2)	-		Зона действия кубического объема для проезда, проезда				
8	42:20:0103069:442		ул. Лав. к. 20	Дирекционная многоквартирного жилого дома	Многоквартирный жилой застройка	1731	146%	
8.1	-			Дирекционная дворовой территории		840	-	
8.2	-					1081	-	
9	42:20:0103069:24		ул. Восточн. в. 23в	Дирекционная земельный участок в государственной жилищной организации образовательного учреждения «Детский сад № 24»	Объекты образования	5291	-	
10	42:20:0103069:13		ул. 30 лет ВЛКСМ в. 1а	Дирекционная земельный участок в государственной жилищной организации «Специализированный детский сад с интернатом для детей с нарушениями зрения-слуховым слухом»	Объекты образования	3700	-	

Рис. 3 – Фрагмент экспликации земельных участков

Но есть и такие ранее учтенные земельные участки, площадь которых меньше площади застройки дома. Так, например, земельные участки с кадастровыми номерами 42:20:0103069:5 (условный номер на фрагменте проекта межевания 47.1) равна 403 кв.м, а площадь застройки многоквартирного жилого дома, находящегося на данном участке составляет – 383 кв.м, площадь участка с кадастровым номером 42:20:0103069:13 (условный номер на фрагменте проекта межевания 46.1) - 770 кв.м, площадь застройки дома – 639 кв.м (Рис. 4).



Рис. 4 – Фрагмент публичной кадастровой карты

В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме [3].

Таким образом, получается, что для исправления кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке, занятом многоквартирным домом в орган кадастрового учета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может обратиться любое уполномоченное указанным собранием лицо. Однако на практике организовать такое собрание

может быть весьма проблематично. В некоторых случаях с заявлением об исправлении кадастровой ошибки может обратиться орган местного самоуправления, например, после утверждения проекта межевания, которым предусмотрено исправление местоположения и площади таких земельных участков.

Рассмотрим 2 способа действий для исправления кадастровых ошибок в сведениях о земельных участках под многоквартирными домами.

В первом случае, для исправления кадастровых ошибок должны быть подготовлены межевые планы на каждый из земельных участков, сведения о котором подлежат исправлению. Порядок действий и сроки выполнения этапов приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование этапа	Срок выполнения, дни
1	Сбор исходных данных профильных комитетов и ведомств, выполнение топографической съемки	45
2	Принятие решения о разработке документации по планировке территории	45
3	Разработка проекта планировки	45
4	Разработка проекта межевания	45
4	Публичные слушания	60
5	Согласование и утверждение проекта планировки и проекта межевания с органом местного самоуправления	30
6	Подготовка межевых планов	80
7	Государственный кадастровый учет	18
<b>ИТОГО</b>		<b>368</b>

Во втором случае, для исправления кадастровых ошибок в сведениях о земельных участках под многоквартирными домами предлагается выполнить комплексные кадастровые работы.

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов объектов недвижимости, в том числе земельных участков [1, 2].

Порядок действий и сроки выполнения этапов по второму способу приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование этапа	Срок выполнения, дни
1	Сбор исходных данных профильных комитетов и ведомств, выполнение топографической съемки	45
2	Принятие решения о разработке документации по планировке территории	45
3	Разработка проекта планировки	45
4	Разработка проекта межевания	45

№ п/п	Наименование этапа	Срок выполнения, дни
5	Публичные слушания	60
6	Комплексные кадастровые работы	130
6.1	Согласование и утверждение проекта планировки и проекта межевания с органом местного самоуправления	30
6.2	Разработка проекта карты-плана территории	60
6.3	Согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;	20
6.4	Утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;	20
7	Государственный кадастровый учет	30
<b>ИТОГО</b>		400

Анализируя представленные в таблицах данные, можно сделать вывод, что срок выполнения работ по исправлению кадастровых ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках под многоквартирными домами по первому способу на 32 дня короче, чем срок выполнения работ по второму способу.

Средняя рыночная стоимость выполнения работ по исправлению кадастровых ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках под многоквартирными домами первым способом составляет 1,5 млн. рублей, вторым способом – 1,2 млн. рублей.

С точки зрения стоимости наиболее выгодным является второй способ, а с точки зрения сроков выполнения работ наиболее быстрым является первый способ.

Подводя итог можно сделать вывод, что второй способ является наиболее привлекательным для заказчика. Однако в настоящее время выполнение комплексных кадастровых работ не представляется возможным в связи с отсутствием приказа органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений об утверждении XML – схемы карты – плана для подачи в орган кадастрового учета документов в электронном виде.

Таким образом, для выполнения работ до утверждения вышеназванного приказа необходимо использовать первый способ.

#### **Список литературы:**

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // СПС Консультант-плюс.
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СПС Консультант-плюс.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС Консультант-плюс.
4. Приказ Минэкономразвития России от 13.04.2009 № 125 "Об утверждении форм заявлений об исправлении технических ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 09.07.2009 N 14298) // СПС Консультант-плюс.