

УДК 711.143

## ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ СПОСОБОВ ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

Дугинова А.П., ассистент кафедры автомобильных дорог и городского  
кадастра

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

На сегодняшний день ежемесячно в городах появляется большое количество многоквартирных домов, рядом с которыми, предусматривается придомовая территория для детских площадок, автомобильных парковок, пожарных проездов, отсутствие которых является нарушением правил пожарной безопасности.

Придомовой участок — это единая территория, выделять какую — то часть из нее в распоряжение отдельного подъезда или продавать отдельной квартире нельзя. Согласно Правилам содержания общего имущества многоквартирного дома № 491 от 13.08.2006 г. придомовая территория многоквартирного дома должна состоять из:

- участка земли, где возведено строение;
- элементов озеленения и прочего благоустройства;
- детских и спортивных площадок;
- сушилок для белья; коллективных автостоянок;
- пожарных проездов;
- трансформаторных подстанций;
- тепловых пунктов;
- других объектов, необходимых для нормальной эксплуатации дома.

Все перечисленные объекты должны быть расположены в пределах границ, которые указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) [1]. Однако придомовая территория не всегда стоит на государственном кадастровом учете.

Законодательное несовершенство, благоустройство, а также качество содержания придомовых территорий многоквартирных домов не единственная проблема для собственников. По общим формулам площадь придомового участка не должна быть меньше площади всего многоквартирного дома, чаще она бывает намного больше.

Помимо всего этого при проведении кадастровых работ, по уточнению площади и местоположения земельных участков, занятых многоквартирными домами, начинающие кадастровые инженеры допускают такую ошибку, когда земельные участки имеют площадь практически равную площади застройки

дома. Далее результаты выполненных работ направляются в ЕГРН, и впоследствии появляется реестровая ошибка.

Для исправления реестровых ошибок рассмотрим 2 способа: подготовка межевых планов на каждый из земельных участков и комплексные кадастровые работы [2].

Главная особенность комплексных кадастровых работ - выполнение работ не точечно, по одному земельному участку, а комплексно в отношении всех земельных участков в кадастровом квартале или кварталах. Однако выполнение комплексных кадастровых работ не всегда выгодно, в связи с тем, что число земельных участков в кадастровом квартале может не достигать и 10. Таким образом, можно отметить следующее, что в данной ситуации выгоднее будет выполнить работы по формированию проекта межевания с последующей подготовкой межевых планов.

Для определения наиболее выгодного способа исправления реестровых ошибок проведем эксперимент. Для проведения эксперимента необходимо иметь возможность воздействовать на объект исследования. Все способы такого воздействия обозначим буквой  $\varphi$  и назовем факторами.

В качестве объекта исследования выберем реестровые ошибки, содержащиеся в сведениях единого государственного реестра недвижимости о земельном участке.

На стоимость работ оказывают влияние следующие факторы: количество земельных участков в кадастровом квартале и площадь самого кадастрового квартала.

Для расчета стоимости работ проводится исследование. После изучения литературных источников, ранее проведенных исследований в этой области были выбраны следующие факторы, оказывающие воздействие на стоимость « $C_{меж}$ » и « $C_{компл}$ »:

- 1) количество земельных участков в кадастровом квартале –  $\varphi_1$ :
  - 10 - 99 участков равно « - 1 »;
  - 100 - 199 участков равно « 0 »;
  - 200 - 300 участков равно « + 1 »;
- 2) площадь кадастрового квартала –  $\varphi_2$ :
  - 10 000 – 99 999 кв.м равно « - 1 »;
  - 100 000 – 249 999 кв.м равно « 0 »;
  - 250 000 – 500 000 кв.м равно « + 1 ».

План эксперимента удобно задавать таблицей, называемой матрицей планирования эксперимента.

В нижерасположенной таблице матрицы стоимость разработки проекта межевания с последующей подготовкой межевых планов будет обозначаться  $C_{меж}$ , а стоимость комплексных кадастровых работ –  $C_{компл}$ .

Таблица 1. Матрица планирования эксперимента

$\phi_1$	$\phi_2$	$C_{\text{меж}}$	$C_{\text{компл}}$
-1	-1	$C_{\text{меж}} 1$	$C_{\text{компл}} 1$
	0	$C_{\text{меж}} 1$	$C_{\text{компл}} 2$
	+1	$C_{\text{меж}} 1$	$C_{\text{компл}} 3$
0	-1	$C_{\text{меж}} 2$	$C_{\text{компл}} 1$
	0	$C_{\text{меж}} 2$	$C_{\text{компл}} 2$
	+1	$C_{\text{меж}} 2$	$C_{\text{компл}} 3$
+1	-1	$C_{\text{меж}} 3$	$C_{\text{компл}} 1$
	0	$C_{\text{меж}} 3$	$C_{\text{компл}} 2$
	+1	$C_{\text{меж}} 3$	$C_{\text{компл}} 3$

Расчеты стоимости работ производятся в соответствии с приказом Роскомзема от 28.12.1995 N 70 (ред. от 10.04.1997) «Об утверждении цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель» [3], которые приведены в таблице 2.

Таблица 2. Расчеты стоимости работ

$\phi_1$	$\phi_2$	$C_{\text{меж, руб}}$	$C_{\text{компл, руб}}$
-1	-1	$C_{\text{меж}} 1 = 1\ 840\ 664$	$C_{\text{компл}} 1 = 1\ 171\ 332$
	0	$C_{\text{меж}} 1 = 1\ 840\ 664$	$C_{\text{компл}} 1 = 3\ 221\ 526$
	+1	$C_{\text{меж}} 1 = 1\ 840\ 664$	$C_{\text{компл}} 1 = 5\ 657\ 851$
0	-1	$C_{\text{меж}} 2 = 5\ 019\ 995$	$C_{\text{компл}} 1 = 1\ 171\ 332$
	0	$C_{\text{меж}} 2 = 5\ 019\ 995$	$C_{\text{компл}} 1 = 3\ 221\ 526$
	+1	$C_{\text{меж}} 2 = 5\ 019\ 995$	$C_{\text{компл}} 1 = 5\ 657\ 851$
+1	-1	$C_{\text{меж}} 3 = 8\ 366\ 658$	$C_{\text{компл}} 1 = 1\ 171\ 332$
	0	$C_{\text{меж}} 3 = 8\ 366\ 658$	$C_{\text{компл}} 1 = 3\ 221\ 526$
	+1	$C_{\text{меж}} 3 = 8\ 366\ 658$	$C_{\text{компл}} 1 = 5\ 657\ 851$

Результаты эксперимента приведем на рисунках 1, 2, 3.

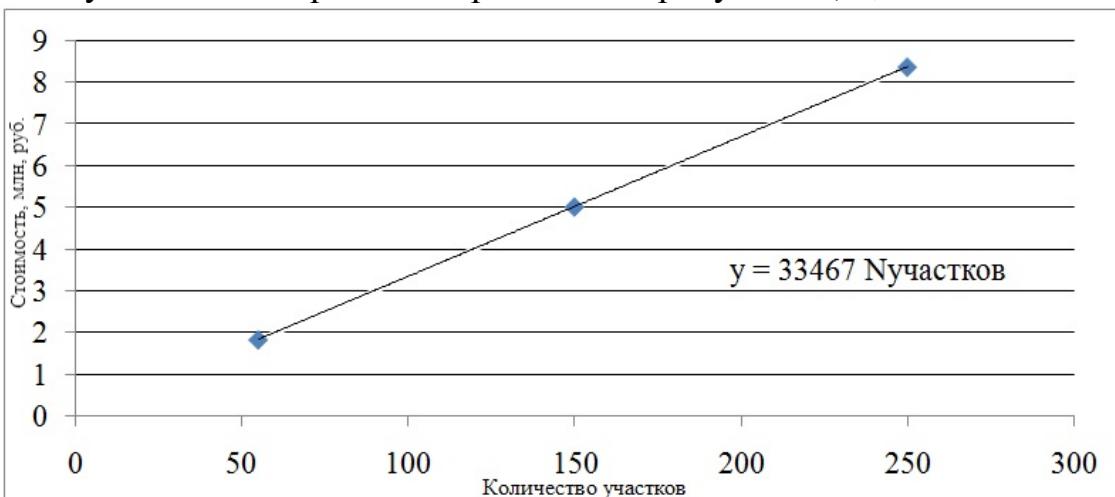


Рис. 1. Зависимость стоимости от количества участков в кадастровом квартале при подготовке межевых планов

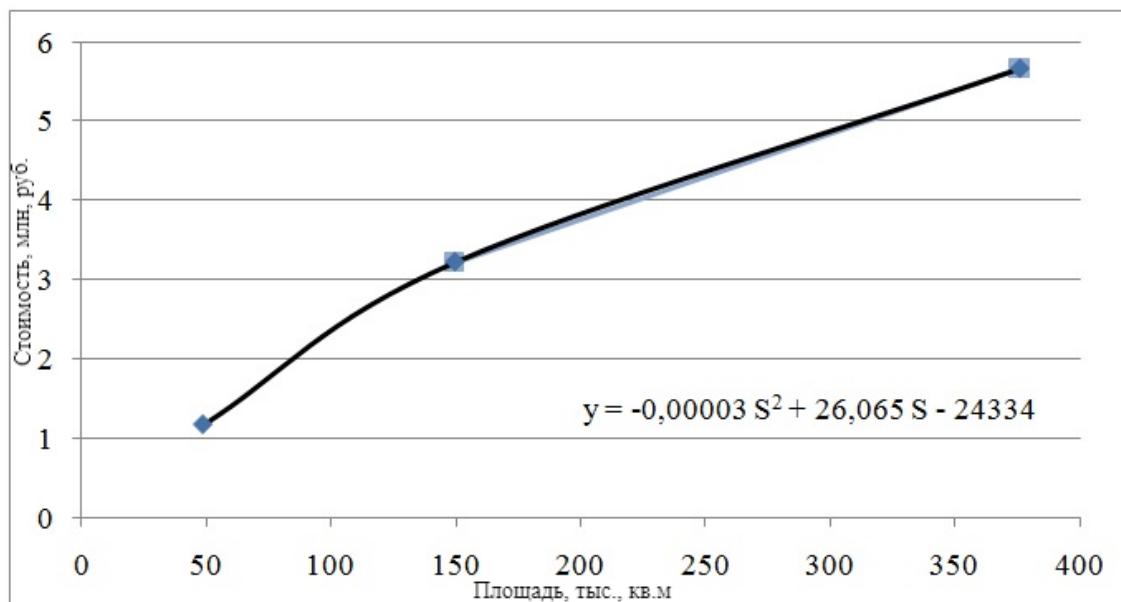


Рис. 2. Зависимость стоимости от площади кадастрового квартала при выполнении комплексных кадастровых работ

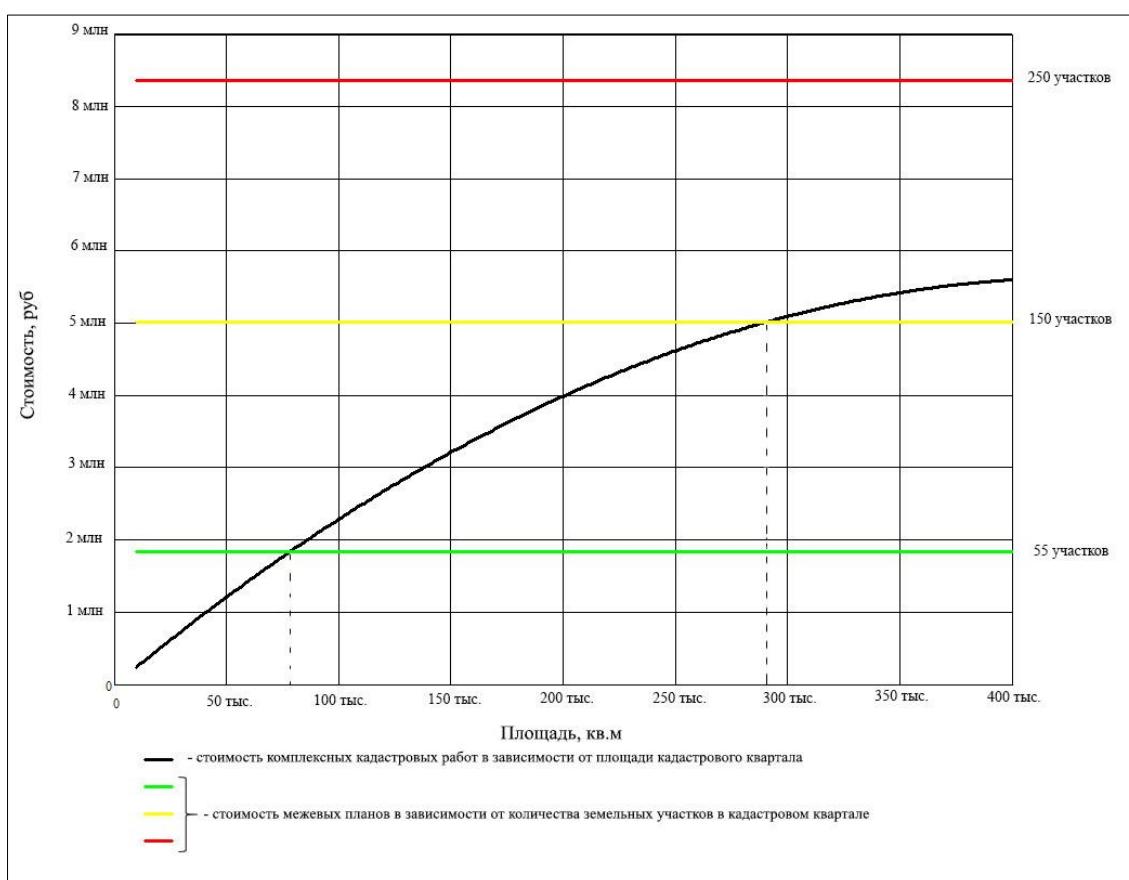


Рис. 3. Зависимость стоимости от площади кадастрового квартала, количества земельных участков при выполнении 2 видов работ

Анализируя графики можно сделать вывод, что при количестве участков от 10 до 55 и площади не превышающей 76 190 кв.м, выгоднее с точки зрения стоимости комплексные кадастровые работы. При пересечении функ-

ций в точке 55 участков и 76190 кв.м, стоимость работ равна. Однако при количестве участков 55 в среднем и независимо от площади кадастрового квартала наиболее выгодными, с точки зрения стоимости, будут работы по формированию межевых планов. При прохождении функции от 55 до 150 участков выгодными становятся комплексные кадастровые работы. Затем в точке пересечения функций на 150 участках и площади квартала 289 524 кв. м стоимости работ одинаковы. Заметим, что при 150 участках и площади квартала от 289 524 кв. м и более, выгоднее снова работы по формированию межевых планов. И рассматривая последнюю точку графика функции, при наличии в кадастровом квартале 170 участков по стоимости вновь выгоднее комплексные кадастровые работы. Помимо всего прочего, на графиках были выведены формулы, с помощью которых возможно рассчитать среднюю стоимость работ в зависимости от площади кадастрового квартала или количества земельных участков в кадастровом квартале:

- $y = 33467 N_{\text{участков}}$ ,
- $y = -0,00003 S^2 + 26,065 S - 24334$ .

Делая вывод, можно отметить следующее, что невозможно однозначно выделить наиболее выгодный, с точки зрения стоимости, один из рассматриваемых способов исправления реестровых ошибок. В этой связи, на стоимость работ могут влиять различные факторы, которые индивидуальны для каждого объекта недвижимости.

#### Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // СПС Консультант-плюс.
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС Консультант-плюс.
3. Приказ Роскомзема от 28.12.1995 № 70 (ред. от 10.04.1997) «Об утверждении цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель» // СПС Консультант-плюс.