

УДК 347.2 (342.9)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК ПРИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ

Попова А.С. студент гр.636 III курс

Научный руководитель: Соврикова Е.М. канд. с.-х. наук, доцент
ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет, г. Барнаул

Реестровая ошибка— это ошибка, которая была перенесена в ЕГРН из документов, представленных в орган регистрации прав. Это может быть межевой или технический план, карта-план территории, акт обследования. Такие ошибки возникают из-за ошибок, допущенных кадастровым инженером, или из-за ошибок в документах, направленных в Росреестр [2] в порядке информационного взаимодействия [4].

На сегодня существует очень много земельных участков которые имеют ранее учтенные границы в ЕГРН, при повторной работе с такими участками и их границами, могут обнаружиться различные неточности, и ошибки в данных, например реестровые ошибки.

Приведем пример работы по выносу границ и обнаружению реестровой ошибки при проводимой съемке точек.

Вынос границ участка в натуру— геодезическая процедура, направленная на восстановление границ земельного участка на местности на основе координат, зафиксированных в кадастровых и межевых документах. Результатом становится физическая привязка поворотных точек участка к реальному ландшафту с установкой опознавательных знаков — чаще всего колышков, которые фиксируют расположение границ на месте. Важно: если участок уже поставлен на кадастровый учёт, и координаты его границ числятся в реестре (ЕГРН), вынос в натуру не меняет их — он просто визуализирует существующие данные на физической местности [1].

Описание проблемы. К кадастровому инженеру обратился заявитель с просьбой разобраться в проблеме и попросил вынести одну точку земельного участка в натуру. Он знал, что у него есть проблемы с границей на участке, подозревал что граница имеет ошибочные значения в ЕГРН. Ошибка заключалась, по его мнению, в том что, некая организация в своё время, неверно за координировала участки при межевании в его садоводстве, что привело к сдвигу нескольких участков относительно ранее установленных границ, которые были между соседями.

Определения границ земельных участков [3] были проведены по старым заборам, а уточнённые границы прошли с большим смещением от этих заборов и такая проблема по всему садоводческому товариществу. Заявителю нужна была точка, которая является общей для трёх соседей также данная точка выносилась недавно, с использованием спутникового оборудования его соседом, который собрался ставить забор и выносил в натуру границы своего

участка. Именно этот факт положения этой точки и заставил соседей попытаться разобраться в ситуации. так как их участки уменьшились относительно устоявшихся годами границ [5]. Так как поворотная точка сдвинулась к соседям, и по документам в том числе, есть ряд расхождений, у собственника участка возник вопрос, с ситуацией со смещением границ.

На рис. 1 представлены три земельных участка имеющие границы со смещением.

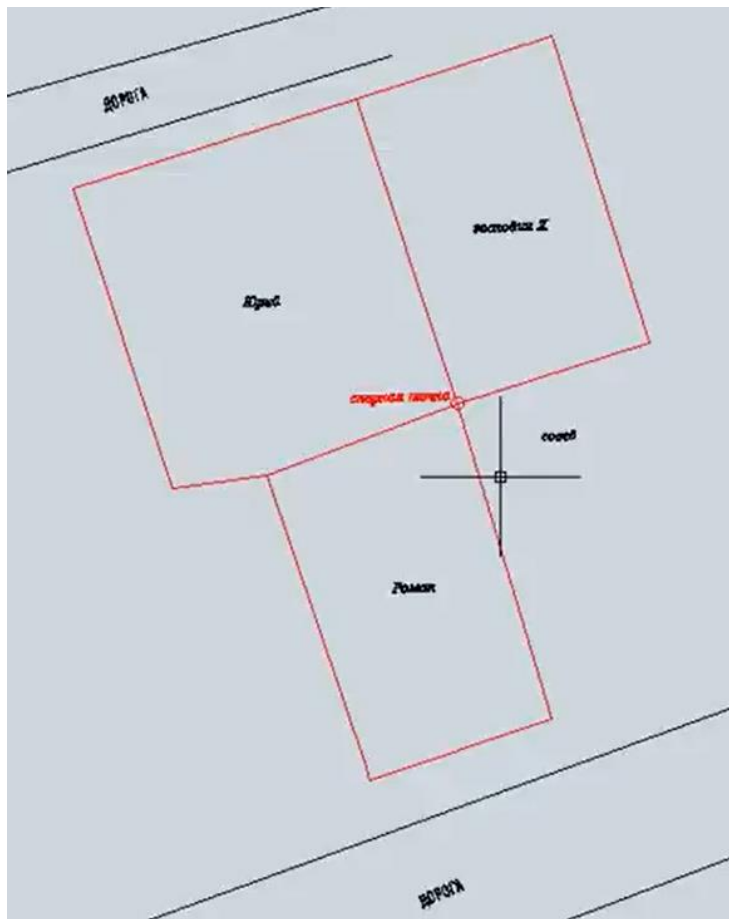


Рис. 1. - Фрагмент схемы границ земельных участков со смещением границ

Эта ошибка связана непосредственно с полевыми работами при съемке, ведь не только измерения могут повлиять на местоположение поворотных точек [6], это зависит и от внесённой информации по границе между участками в базу ЕГРН [3], изначально.

Перед кадастровым инженером в данной ситуации стояла задача разобраться, если на самом деле ошибка при выполнении полевых работ ранее, на участке.

Кадастровый инженер начал работу со сбора информации запросил выписки из ЕГРН, и получил схему ранее снятого участка в 2018 году.

Далее последовали работы по определению пунктов, которые бы нам подошли, для выполнения работы. Одним ключевым моментом в ранее проделанной кадастровой работе межевания было то, что она проходила в 2018 году, и при съемке использовалась система координат 63 (зона 3), он в настоящий момент используется 47 (зона 2), и чтобы исключить ошибку за перевод

координат из одной системы координат в другую мы должны в поле также посмотреть корректность перевода. На рис. 2 представлены данные по информации о пунктах ГГС и ОМЗ [2], для уточнения точности съемки прибора и току привязки для съемки заявленного участка в садоводстве.

Рис.2. - Информация о пунктах ГГС и ОМЗ для уточнения прибора съемки участка.

Для того чтобы проверить технические данные прибора в исходных пунктах, были определены координаты пунктов ГГС и ОМЗ в ближайшем садоводстве. Первый же угол на данном земельном участке, при съемке, дал понять, что есть смещение на 1,5 метров. Та же проблема стала проявляться на следующий поворотной точке. Действительно угол сильно сдвинулся в сторону дома. Следующая (3-я) поворотная точка совпала с выносам границ по документам и данным ЕГРН [3], тем самым мы убедились в правильном выполнении работ по этой точке.

Но первая сдвинутая точка, своей ошибкой повлияла на сдвигение границ сразу четырех соседних участков, и приходится разбираться, почему старые границы не соответствуют новому положению.

Кадастровый инженер уточняет границу участка, с учётом площади проходящей по документам [5], больше установленной площади по документам он дать не может. В одну сторону ошибка уходит по площади в среднем примерно на 1,20 м. и 30 см. Так же решено было проверить расположение зданий на участке [6]. На рис. 3 представлена схема расположения спорных уточняемых границ земельных участков и границ зданий на одном из них, при существующей застройке на год съемки.

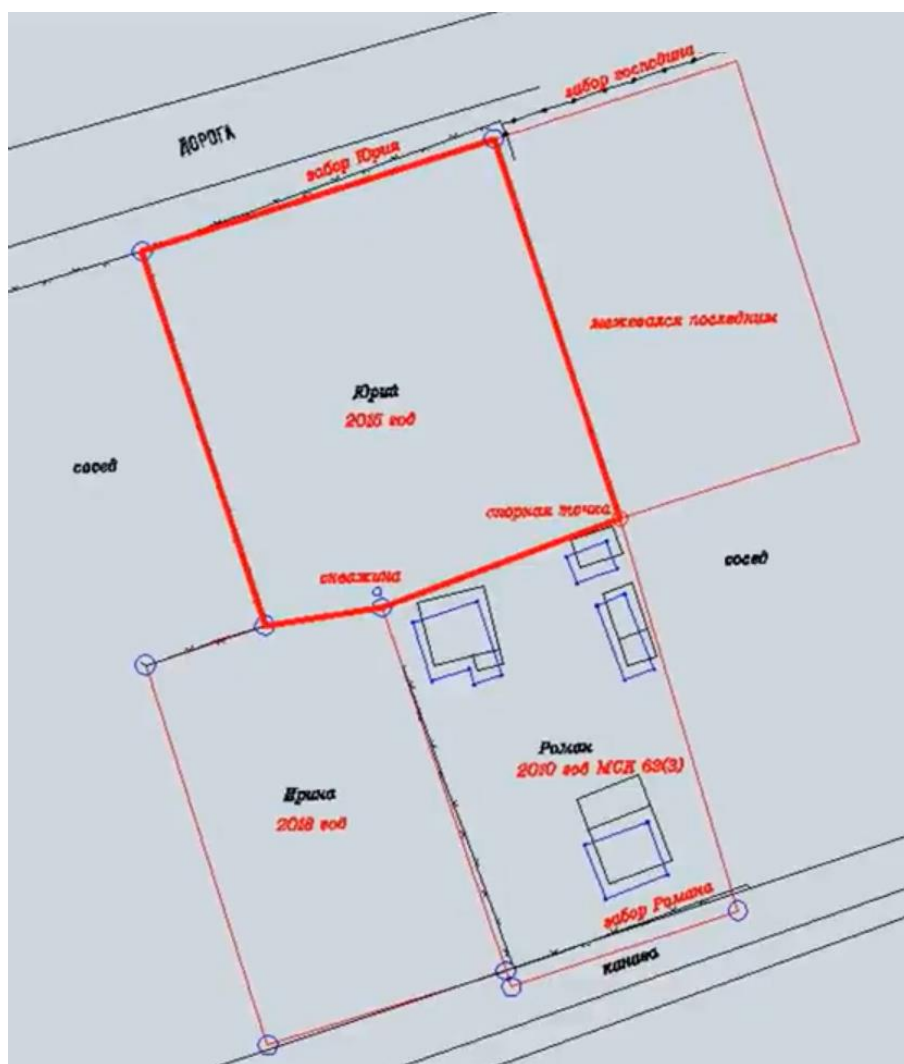


Рис.3. -Схема расположения земельных участков при уточнении их границ.

Из общей картины при съемке объектов видно, что происходит сдвиг границы всех зданий на участке, а так же одно из зданий немного развернуто в право, комментарием от собственников было то что, у здания меняли фундамент и его сдвинули относительно положение 2018 года.

Смещение здания по координатам не отразилось на расстоянии от поворотной точки до угла, так как сдвиг из-за ошибки по краю фундамента наложения на дугу (рис. 4.), осуществлен таким образом, что угол от поворотной точки практически не удался, именно поэтому, после промеров мы приходим к выводу, что именно ошибка одной (1-первой) точке участка привела к неверному формированию границ всего земельного участка, а так же зданий на нем.

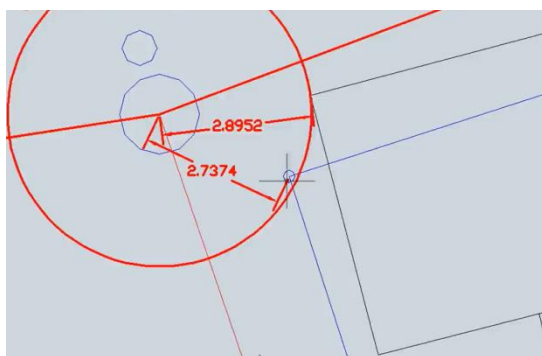


Рис. 4 – Размеры расстояний от угла участка до угла основного здания

Сместившись почти на 1,5 метра границы первого участка, а раз участок сформирован первым то следующие участки должны формироваться с учётом его границ. Именно это объясняет смещение углов участка соседей при межевании их участков. Так как первый участок со сдвинутыми границами, был первый, то относительно него вокруг, стали формироваться остальные участки, и на самом деле все участки сдвинуты. Как итог несколько соседей недовольны текущим положением дел своих границ, так как она стала ближе к существующим строениям, что может потребовать смещение этих строений, согласно нормативного расстояния от границ.

В заключении хочется отметить, что при существующей ситуации ошибок в границах данного участка нужно делать контрольную съемку всех 4 участков в существующими строениям на них, и оформлять новые межевые планы. Так же брать согласие всех причастных соседей для исправления ошибок в ЕГРН, так как ранее учтенные границы должны быть сняты с учета и данные признанные неверными, тем самым придется аннулировать их в ЕГРН. Еще одной проблемой этой ситуации является, то что не все кадастровые инженеры берутся за такие затяжные и спорные дела.

Список литературы:

1. О государственной регистрации недвижимости: ФЗ от 17.07.15 г. № 218-ФЗ. [электронный ресурс] / Режим доступа <https://garant.ru>. (дата обращения 08.01.2026)
2. Официальный сайт Росреестра [электронный ресурс] / Режим доступа <https://rosreestr.ru>. (дата обращения 08.01.2026)
3. Приказ Минэкономразвития от 20.11.2016г. №943 «Об установлении порядка ведения ЕГРН формы специальной регистрационной надписи на документе, и порядок изменения в ЕГРН сведения о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».
4. Реестровая ошибка и кто ее исправит [электронный ресурс] / Режим доступа <http://expert.ru/2013/07/17/disgarmoniya-rosreestra>. (дата обращения 08.01.2026)
5. Соврикова Е. М. Реестровая ошибка в системе единого государственного реестра недвижимости [Текст] / Е.М. Соврикова //«Современному АПК -

эффективные технологии»: материалы Междунар. науч-практ. конф. посвящ. 90-лет. доктора с.х. наук, профессора, заслуженного деятеля науки РФ, почет. раб. ВПО РФ В.М. Макаровой.- Ижевск: ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», 2018.- С.184-190.

6. Соврикова Е.М. Реестровые ошибки в сведениях об объектах недвижимого имущества при ведении кадастра недвижимости [Текст] / Е.М. Соврикова // «Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения»: материалы всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции, Барнаул 20 апреля 2022г. - Барнаул: Алтайский ГАУ, 2021. С. 177-182.