

УДК 34

ОСОБЕННОСТИ ВЫЯВЛЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

**Павлюшнева Е.А., магистрант, тел. 89378735250,
epavlusneva@gmail.com
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: *земельный участок, реестровые ошибки, кадастр, неточность, земельный вопрос.*

Сущность Единого реестра недвижимости несет в себе полную информацию о земельных участках: площадь, предназначение, точные координаты расположения границ. Существуют ситуации, когда возникают ошибки в отражении и предоставлении таких данных, в результате чего образуются сложности при операциях с недвижимостью: наложение границ, не соответствие координат.

Реестровые ошибки возникают довольно часто, по абсолютно разным причинам, т.к. соответствующая документация содержит большой объем информации в текстовом и числовом виде. Различают два основных вида ошибок:

Техническая ошибка – несоответствие информации в электронном виде с документами в бумажном виде;

Кадастровая ошибка – несовпадение информации об объекте строительства с реальными данными. Данная ошибка совершается в процессе оформления бумаг. Кадастровая ошибка является источником проблем для владельца земельного участка. Необходимы изменения в базе данных Росреестра после вступления в силу поправок в земельном законодательстве.

Регулирующим данную неточность является закон «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон определяет реестровую(кадастровую) ошибку как искажение фактической информации в сведениях об объекте собственности воспроизведенное в реестре.

По источнику возникновения ошибок подразделяются на:

- возникшие в результате ошибки кадастрового инженера;
- неточности и искажения в бумагах, направленных ОКУ (органу кадастрового учета) иными лицами или предприятиями, включая уведомления.

Кадастровая ошибка в оформлении многоконтурного земельного участка чаще всего объясняется неверным указанием его границ,

представляющих собой совокупность контуров. Часто они разделены другими объектами и находятся далеко друг от друга.

Процесс выявления кадастровой ошибки случается в ходе уточнения сведений. Поэтому, если есть подозрения на неточности, следует проверить данные и внести изменения, чтобы избежать неприятностей с увеличением или уменьшением земельного налога.

Законодательные акты, касающиеся правового регулирования земельных вопросов, были внесены некоторые изменения. Одна из первых – в связи с объединением Кадастровой палаты и Регистратора, кадастровая ошибка теперь именуется реестровой.

Так, приведу пример исправления кадастровой ошибки объекта недвижимости, находящегося по адресу: г. Ульяновск, ул. 1 Мая, 43.

В ходе проведения кадастровых работ по постановке объекта капитального строительства (жилого дома) на кадастровый учет выявлено, что граница земельного участка пересекает границу ОКСа (объекта капитального строительства). При сопоставлении материалов горизонтальной съемки, выполненной в 2015 году с использованием GPS оборудования Leica Viva GS 15 и сведений ГКН в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 73:24:020202:132, 73:24:020202:133, 73:24:020202:177, 73:24:020202:226, 73:24:020202:118, 73:24:020202:117, 73:24:020202:232 так же выявлено смещение кадастровых границ.

Координаты данных земельных участков определены и поставлены на кадастровый учет до 2008 года с неверными координатами, так как не были привязаны к опорной межевой сети МСК73. Согласование местоположения границ земельных участков проведено со всеми смежными землепользователями и заинтересованными лицами в порядке, предусмотренном п.7 п.11 ст 39 Федерального закона от 27.04.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В ходе проведения кадастровых работ по исправлению кадастровой ошибки границы установлены по фактическим ограждениям и увязкой со смежным землепользованием по адресу: г. Ульяновск, ул. Свердлова, д. 53а с кадастровым номером 73:24:020202:116 границы которого установлены 26.09.2012 года. В связи с данной увязкой площадь участков с кадастровыми номерами 73:24:020202:117, 73:24:020202:177 увеличилась не более чем 5% в соответствии с п.7 ст.28 Закона о кадастре. Площадь земельного участка с кадастровым номером 73:24:020202:117 составила 806 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 73:24:020202:177 составила 185 кв.м. Споры по границам со смежными землепользователями не имеется. В связи с этим новые сведения могут быть беспрепятственно занесены в ЕГРН.

Данная ситуация демонстрирует то, что решение кадастровой ошибки возможно и производится с целью наведения порядка во всех сферах работы с недвижимостью. Очень часто неточности влияют на выплату налогов, при указании меньшей площади участка информация однозначно обнаружится, что повлечет за собой доплату разницы при оплате налогов и пени. В противоположной ситуации – завышение площади, что характеризует переплату налога.

При желании продажи или иных действий с недвижимостью также возникнут проблемы и оформление сделки не будет возможной. Следовательно, чтобы избежать долгой продажи или иных действий - нужно как можно ранее устранить существующие неточности.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29, ст. 4344.
2. Богданова, Е.А. Понятие кадастровых ошибок и способы их устранения / Е. А. Богданова. - Текст: непосредственный // Молодой ученый. - 2019. - № 3 (241). - С. 226-227. - URL: <https://moluch.ru/archive/241/55579>
3. Варламов, Анатолий Александрович Государственный кадастр недвижимости / Варламов Анатолий Александрович. - М.: КолосС, 2019. - 597 с.
4. Землякова, Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель: Монография / Г.Л. Землякова. - М.: РИОР, 2017. - 952 с.
5. Споры, связанные с исправлением кадастровых ошибок // <http://www.consultant.ru>

FEATURES OF DETECTING AND ELIMINATING REGISTRY ERRORS

Pavlyushneva E.A.

Keywords: *land plot, registry errors, cadastre, inaccuracy, land issue.*

The Essence of the Unified real estate register contains complete information about land plots: area, purpose, exact coordinates of the borders. There are situations when errors occur in the reflection and provision of such data, resulting in difficulties in real estate transactions: overlapping borders, mismatch of coordinates.