

Проблемы массового исправления реестровых ошибок в описании границ

Существующие проблемы: в настоящее время органом регистрации прав проводятся массовые мероприятия по исправлению реестровых ошибок, в том числе ошибок в описании местоположения границ объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН (далее – ошибки в границах). Около 8.5 млн. реестровых ошибок планируется к исправлению. Складывающаяся практика показывает, что в рамках проведения данных мероприятий исправление ошибок происходит с ненадлежащей точностью, а действующий порядок исправления таких ошибок требует корректировок.

В частности, ошибки в границах исправляются с точностью, значительно ниже точности исходных данных, которые подлежат корректировке (например, точность при проведении кадастровых работ на территории населенных пунктов составляет 10 см, а при исправлении реестровых ошибок органом регистрации прав – 1 м., то есть вносятся сведения заведомо более низкого качества).

При исправлении ошибок в границах не происходит уведомление кадастрового инженера, который определял местоположение границ, только самих правообладателей объектов недвижимости.

Действующим порядком исправления реестровых ошибок не предусмотрено действие органа регистрации прав в случае поступления обоснованных возражений со стороны кадастрового инженера и (или) правообладателя относительно предлагаемого изменения в рамках исправления реестровых ошибок. То есть либо согласие с решением об исправлении ошибки, либо подготовка межевого плана, содержащего новые координаты. Однако, практика показывает, что нередки случаи вынесения необоснованного решения о необходимости исправления реестровой ошибки.

Достаточно часто встречаются случаи, когда исправление реестровых ошибок происходит на базе имеющихся в распоряжении органа регистрации прав актуальных ортофотоматериалов без анализа сведений, содержащихся в правоудостоверяющих документах, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, или в случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка - исходя из местоположения границ такого земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих установить местоположение границ.

Предложения: требуется комплексная корректировка содержания частей 6 – 7.2 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», приложения 4 к Приказу Росреестра от 01.06.2021 №П/0241 Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки".

***Проблема пространственного несовпадения границ земельных участков
(пересечения, чересполосицы между границами земельных участков,
содержащихся в ЕГРН)***

Существующие проблемы: отсутствие на законодательном уровне определения «пересечение границ земельных участков», критериев отнесения несовпадения границ к данному понятию, несоответствие ряда проверок во ФГИС ЕГРН и ЛК КИ в части пространственного анализа требованиям действующего законодательства и точности проведения кадастровых работ.

Предложения:

1. Необходимость установления на законодательном уровне понятия «пересечение границ земельных участков» и критериев отнесения несовпадения границ к такому понятию, а также правил формирования границ земельного участка с учетом сведений ЕГРН.

1) Статью 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по аналогии с содержанием действующей части 11 предлагается дополнить частью 11¹ следующего содержания

«11¹. Границы земельного участка не должны пересекать границы иного земельного участка, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого земельного участка в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Под пересечением границ земельного участка с границами иного земельного участка понимается наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ иного земельного участка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ земельного участка.».

С введением данного определения будут четко разграничены критичные случаи пересечений, вызванные реестровыми ошибками в измерениях одного из участков, и топологическое несоответствие границ во ФГИС ЕГРН (микропересечения и микрочересполосицы).

2) В Приказе Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» целесообразно предусмотреть правила формирования границ земельного участка с учетом сведений ЕГРН. Такие правила в настоящее время разработаны и закреплены в методических рекомендациях, отраженных в Письме Росреестра №18-6178-ТГ/22 от 22.07.2022 и пункте 8.1.8 Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «СТО 11468812.008-2023. Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики земельных участков» (далее – Стандарт).

2. Необходимость приведения проверок пространственного анализа, реализуемых во ФГИС ЕГРН и ЛК КИ, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Все проверки пространственного анализа, заложенные во ФГИС ЕГРН и Личный кабинет кадастрового инженера величиной до 1 см и чересполосицы в 5 м, должны быть исключены из программы по причине их несоответствия требованиям законодательства. Более детальные предложения с обоснованием и проведенной аналитикой по данному пункту приведены в Приложении 1 к настоящему Письму.

3. Механизмы устранения (исключения) пересечений границ земельных участков

Механизмы устранения пересечений границ земельных участков должны различаться в зависимости от величины такого пересечения и этапа работ, на которых они выявлены.

Пересечения границ земельных участков, уже существующие в ЕГРН на величину, превышающую СКП, подлежат квалификации и исправлению в рамках установленного порядка исправления реестровых ошибок.

Пересечения/расхождения границ земельных участков, уже существующие в ЕГРН на величину, не превышающую СКП, следует относить к категории топологического несоответствия границ (микрпересечения и микроразрывы). Такие несоответствия границ должны исправляться в рамках мероприятий по нормализации (гармонизации или верификации) сведений ЕГРН.

Порядок действий кадастрового инженера в случае выявления несоответствия границ (пересечений, чересполосиц/разрывов) на этапе проведения кадастровых работ установлен пунктами 8.1.7 – 8.1.8 Стандарта.

В целях последующего обеспечения соответствия границ земельных участков по всем узловым точкам, необходима доработка ФГИС ЕГРН. При возникновении новых точек либо ликвидации существующих точек в связи с разделом, перераспределением, выделом земельного участка на одноименных границах смежного земельного участка данные точки также должны автоматически появляться либо ликвидироваться в ЕГРН. А в случае изменения значения площади земельного участка (в пределах СКП) в ЕГРН автоматически должно изменяться значение площади.

В перспективе топологическое несоответствие границ должно устраняться средствами программного комплекса ФГИС. В связи с чем очевидно требуется подключение дополнительных модуля(ей) проверки на наличие топологической корректности границ.