

**«ОСОБЕННОСТИ УСТРАНЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В ЕДИНОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В
ПРИВОЛЖСКОМ РАЙОНЕ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ)»**

**“FEATURES OF REGISTRY ERROR SOLVING IN ONE REAL ESTATE
REGISTRY (ON THE EXAMPLE OF A LAND PLOT LOCATED IN VOLGA RE-
GION OF THE ASTRAKHAN REGION)”**



DOI:10.24411/2588-0209-2019-10066

Кобзева Татьяна Николаевна

канд. пед. наук, доцент кафедры «Геодезия, кадастровый учет»

ГАОУ АО «Астраханский государственный архитектурно-строительный университет»

414000, РФ, г. Астрахань, ул. Татищева 18

E-mail: Tatiana89033498221@ uandex.ru

Kobzeva Tatyana Nikolaevna

Cand. ped sciences, associate professor of the department "Geodesy, cadastral registration"

GAOU JSC "Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering"
414000, Russia, Astrakhan, st. Tatishcheva 18

Email: Tatiana89033498221 @ uandex.ru

Аннотация: Современные земельно-имущественные отношения страдают от появления реестровых ошибок в кадастровой документации. Наличие их существенным образом влияет на проведение различных манипуляций с недвижимостью. Учитывая условия в которых была получена та или иная ошибка и особенности действий с землей, имеющей эти ошибки, может быть сделка с недвижимостью расторгнута или затянута по срокам. Таким образом, можно сделать вывод о необходимости максимально скорейшего устранения этих ошибок. Рассматривают два варианта исправления реестровых ошибок: формирование межевого или технического плана, или, на основании решения суда, в зависимости от причин возникновения, исправить такую ошибку. Нами рассматривается реестровая ошибка, допущенная при определении координат границ земельного участка в с. Трехпротока Приволжского района Астраханской области. Выполнив инженерно-геодезические работы, была обнаружена реестровая ошибка. Определены расхождения в площадях земельного участка, которые объяснялись несоответствующей точностью выбранного геодезического оборудования. Были улажены спорные вопросы по границам земельного участка. Таким образом, по результатам контроля и приёмки геодезических расчетов, было установлено соответствие требованиям нормативных документов. Все это является основой для проведения государственной регистрации прав межевого плана земельного участка с внесением исправленной ошибкой в определении границ и диска с электронной записью межевого плана в XML-формате.

Annotation: Modern land and property relations suffer from the appearance of registry errors in cadastral documentation. Their presence significantly affects the conduct of various manipulations with real estate. Given the conditions under which a particular error was received and the particularities of actions with land having these errors, a real estate transaction can be terminated or delayed in time. Thus, we can conclude that it is necessary to eliminate these errors as soon as possible. Two options for correcting registry errors are considered: the formation of an inter-technical or technical plan, or, based on a court decision, depending on the cause of the occurrence,

correct such an error. We are considering a registry error made in determining the coordinates of the boundaries of the land in s. Trekhprotoka Volga region of the Astrakhan region. Having completed engineering and geodetic work, a registry error was discovered. Discrepancies in the areas of the land plot were determined, which were explained by the inappropriate accuracy of the selected geodetic equipment. Disputed issues on the boundaries of the land were settled. Thus, according to the results of monitoring and acceptance of geodetic calculations, it was established compliance with the requirements of regulatory documents. All this is the basis for the state registration of the rights of the land plan of the land plot with the introduction of a corrected error in determining the boundaries and the disk with the electronic record of the land plan in XML format.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровые работы, реестровые ошибки, единый государственный реестр недвижимости, межевой план, технический план, GPS.

Keywords: land plot, cadastral work, registry errors, unified state real estate register, land plan, technical plan, GPS.

На современном этапе развития земельно-имущественных отношений стало частым обнаружение неверных сведений в государственный реестр недвижимости.

Выделяют технические ошибки и реестровые ошибки. Наличие одной из них существенным образом влияет на проведение различных манипуляций с недвижимостью.

Учитывая условия в которых была получена та или иная ошибка и особенности действий с землей, имеющей эти ошибки, может быть сделка с недвижимостью расторгнута или затянута по срокам. Таким образом, можно сделать вывод о необходимости максимально скорейшего устранения этих ошибок.

При этом можно рассматривать два варианта исправления реестровых ошибок:

- формирование межевого или технического плана;
- на основании решения суда, в зависимости от причин возникновения, исправить такую ошибку.

Наше исследование проводилось на территории муниципального образования «Трехпротокский сельский совет» Приволжского района Астраханской области.

Далее нами рассматривается реестровая ошибка, допущенная при определении координат границ земельного участка, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, село Три Протока, улица Звездная 13. Владельцем этого участка является житель села, который обратился с просьбой в ЗАО «Астрахань Гипрозем» с заявлением о необходимости выполнения кадастровых работ для подготовки межевого плана с целью исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

На основании выданного технического задания, было принято решение о способе выполнения инженерно-геодезических работ. Решено использовать геодезическое спутниковое оборудование TRIMBLE 5700 и контролировать 50-ти метровой рулеткой. Данные приборы проходили метрологический контроль и имеют свидетельство о поверке.

Общеизвестно, что рекогносцировка относится к важным этапам подготовительных работ. Был выполнен поиск пунктов государственной геодезической сети.

Подготовка межевого плана состояла из нескольких этапов. Подготовительный этап предусматривал выполнение инженерно-геодезических работ с использованием спутниковой геодезической двухчастотной GPS-аппаратуры «Trimble - 5700». Особенностью данной модели является простота использования и пять светодиодных индикатора, которые позволяют следить за ходом съёмки. Приемник 5700 принимает сигналы от GPS спутников на частотах L1 и L2, что позволяет обеспечить точное определение координат при решении геодезических задач, записывает данные GPS во встроенную карту памяти типа CompactFlash и позволяет получить доступ к данным через последовательный или USB порты. При проведении работ можно его использовать как самостоятельное устройство. При это происходит запись данных во внутреннюю память. Часть системы GPS TotalStation 5700 сохраняет данные GPS измерений в контроллере TrimbleController с программным обеспечением TrimbleSurveyController или TrimbleSurveyПроф.

Геодезические работы проводились с пункта геодезической сети 4 класса «птр База Астрахань Гипрозем», пункта 1 класса «8089» и пункта 4 класса «Шоссейная». Нами была использована система координат МСК-30.

С целью уточнения узловых пограничных точек, были определены координаты межевых знаков. При этом учитывалось:

- положение на территории узловых точек земельного участка, которое определяется плоскими прямоугольными координатами, полученными в системе координат принятой в государственном кадастре недвижимости;
- уровень использования спутниковых и других геодезических методов отдельно и в сочетании;

-использование пунктов государственной геодезической сети и пунктов ОМС для определения плоских прямоугольных координат пограничных точек земельного участка.

Алгоритм проведения инженерно-геодезических работ состоял из следующих шагов: рекогносцировка → съёмка в режиме ЕРТК → обмер → контрольные измерения.

Таким образом, во время рекогносцировки были уточнены пункты государственной геодезической сети, на которые в последующем устанавливалась базовая станция с известными (фиксированными координатами).

Дальнейшая обработка пространственной информации проходила с использованием программного обеспечения Trimble Geomatics Office, используемого для обработки GPS измерений.

Пакет программы состоит из трех основных частей. Главный модуль позволяет выполнить все операции, экспорт/импорт данных геодезической съемки, пересчет в государственную систему координат 1963 года из WGS-84, и обратно, построение и вывод на печать топографических карт и планов.

Модуль обработки базовых линий учитывает все современные стандарты геодезических работ, использует качественный математический аппарат, представляет дополнительные возможности при обработке базисных GPS- векторов.

Модуль уравнивания предусматривает возможность настройки необходимых параметров, доверительный интервал измерений, учета инструментальной ошибки, группы дисперсий и т.п.

В результате камеральной обработки, нами были получены верные уравненные координаты, которые были в дальнейшем использованы в кадастровых работах. Таким образом, было установлено, что часть земельного участка (границы 6-5 и 5-4) выходит за его пределы. На местности эта часть земельного участка закреплена металлическим забором, а именно – на бетонной дороге.

Граница земельного участка 1-2 (сведения ЕГРН) смещена на 20 метров к югу от фактической границы участка.

Таким образом, было установлено:

- пограничные координаты земельного участка расходятся со сведениями ЕГРН и не соответствуют фактическим;
- определено что площадь этого участка нарушена и составляет 2625 кв. метра (по выписке ЕГРН – 2500 кв. м), что различается на 125 кв. метра.

Ниже мы приводим старые и уточненные границы земельного участка по адресу Астраханская область, Приволжский район, село Три Протока, улица Звездная 13.

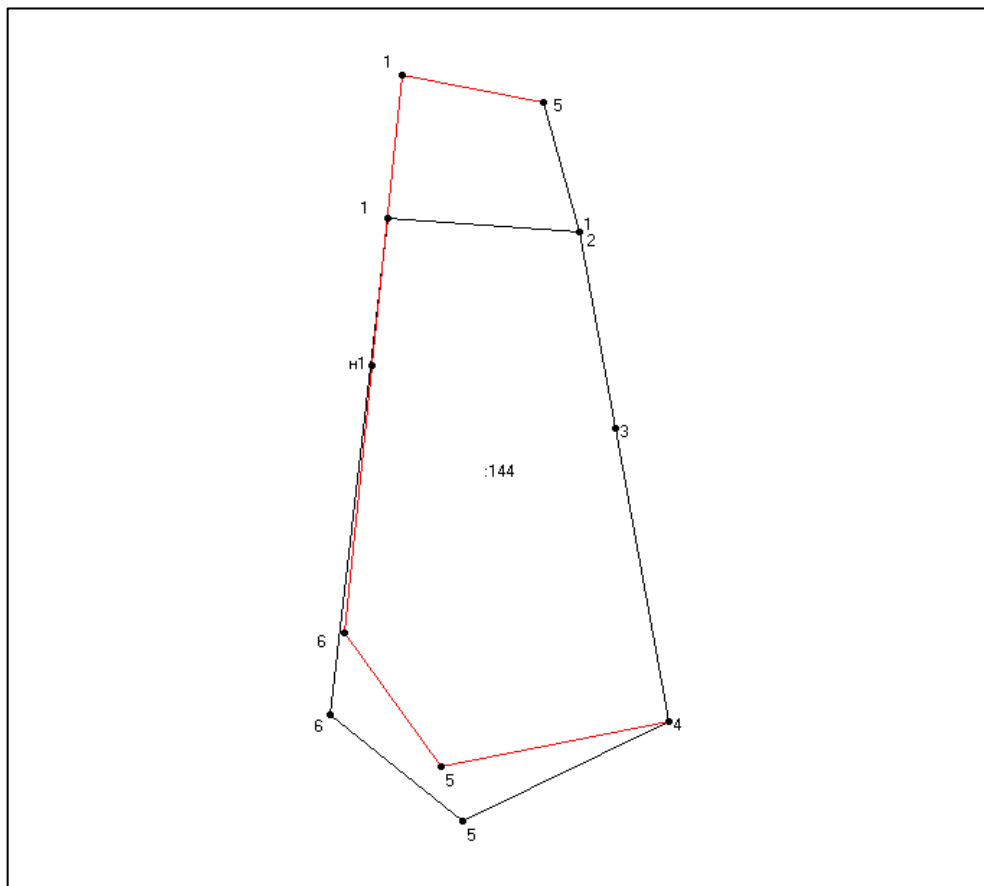


Рисунок 1 Схема уточненных границ земельного участка

Примечание: черная линия – граница по регистрации ЕГРН, красная линия – уточненная по геодезическим измерениям граница земельного участка.

Причина ошибки в определении местоположения границ интересующего нас земельного участка является не соответствующего по уровню точности геодезического оборудования.

Уравнивая фактические границы земельного участка со сведениями ЕГРН были проведены измерения их положения на местности.

Ниже мы приводим координатные данные по земельному участку, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, село Три Протока, улица Звездная 13.

Учитывая тот факт, что площадь земельного участка может отличаться на величину не более чем на 5% и существует более 15 лет (подтверждается материалами стереотопографической съёмки масштаба 1:1000, выполненной «Астраханским отделением «НВ ТИСИЗ») исправление ошибки в местоположении границ земельного участка возможно.

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м	
	X	Y	X	Y
1	2	3	4	5
1	417870.41	2227914.22	417889.62	2227916.05
5	417885.93	2227933.92	417885.93	2227933.92
2	417868.64	2227938.41	417868.64	2227938.41
1	-	-	417868.62	2227938.41
3	417842.38	2227942.94	417842.38	2227942.94
4	417803.20	2227949.67	417803.20	2227949.67
5	417789.75	2227923.63	417797.08	2227920.94
6	417804.06	2227906.97	417815.00	2227908.75
n1	-	-	417850.69	2227912.23
1	417870.41	2227914.22	417889.62	2227916.05

Таблица 1 Каталог координат земельного участка с кадастровым номером 30:09:090410:144

На основании выявления расхождения в границах было установлено, что согласование по ним не проводилось. Границы 1-5, 5-2, 2-1, 1-3 и 3-4 были ранее установлены и согласованы при межевании смежных земельных участков.

Таким образом, по результатам контроля и приёмки геодезических расчетов, было установлено соответствие требованиям нормативных документов. Все это является основой для проведения государственной регистрации прав межевого плана земельного участка с внесением исправленной ошибкой в определении границ и диска с электронной записью межевого плана в XML-формате.

В заключении необходимо отметить, что в результате проведения инженерно-геодезических изысканий, подбором соответствующих технологий и оборудования, была решена задача по уточнению. Границ земельного участка и выявлена причина появления реестровой ошибки.

Список литературы

1. Бурмакина, Н. И. Осуществление кадастровых отношений [Текст]: учебник/Н. И. Бурмакина. - М.: Академия, 2019.
2. Варламов, А. А. Основы кадастра недвижимости [Текст]: учебник/А. А. Варламов, Гальченко С. А. под ред. А. А. Варламова. - М.: Академия, 2019.

3. Лисунов, С. К. Комментарий к Федеральному закону "О государственном кадастре недвижимости (постатейный) [Текст]: постатейный комментарий/С.К. Лисунов. - М.: Деловой Двор, 2015.
4. Официальный сайт муниципального образования «Трехпротокский сельсовет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www. http://triprotoka.ru/](http://triprotoka.ru/), свободный.
5. Официальный сайт муниципального образования «Астраханская область» [Электронный ресурс]. – Режим доступа :<https://mo.astrobl.ru/>, свободный.

Spisok literatury

1. Burmakina, N. I. Osushchestvlenie kadastrykh otnoshenij [Tekst]: uchebnik/N. I. Burmakina. - М.: Akademiya, 2019.
2. Varlamov, A. A. Osnovy kadastra nedvizhimosti [Tekst]: uchebnik/A. A. Varlamov, Gal'chenko S. A. pod red. A. A. Varlamova. - М.: Akademiya, 2019.
3. Lisunov, S. K. Kommentarij k Federal'nomu zakonu "O gosudarstvennom kadastre nedvizhimosti (postatejnyj) [Tekst]: postatejnyj kommentarij/S.K. Lisunov. - М.: Delovoj Dvor, 2015.
4. Oficial'nyj sajt municipal'nogo obrazovaniya «Trehprotokskij sel'sovet» [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: [www. http://triprotoka.ru/](http://triprotoka.ru/), svobodnyj.
5. Oficial'nyj sajt municipal'nogo obrazovaniya «Astrahanskaya oblast'» [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa :<https://mo.astrobl.ru/>, svobodnyj.