

Анализ реестровых ошибок кадастровых инженеров на территории Республики Саха (Якутия)

Архипов И. В., старший преподаватель кафедры ЭУКН
Северо-Восточный федеральный университет, инженерно-технический институт, г. Якутск, Россия

Аннотация. Рассмотрены ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, анализ реестровых ошибок, причины и следственная связь возникновения реестровых ошибок, предложения по устранению и недопущению реестровых ошибок.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, кадастровые работы, кадастровый инженер, реестровые ошибки, межевание, координаты, кадастровый квартал, заказчик, кадастровый инженер, государственные органы, управление Росреестра, Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно ч.4 статьи 1 Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровыми работами являются работы в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными данным федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества. То есть, работы связанные с недвижимостью для постановки на государственный кадастровый учет которые подлежат этому согласно данному закону. И специальным правом на выполнение данных работ обладает кадастровый инженер.

Выполнение кадастровых работ требует от кадастрового инженера профессиональных навыков, знаний и умений, а также большого опыта. Он должен в совершенстве знать всё действующее законодательство в сфере имущественных отношений. Кроме того, он должен ещё иметь знания и навыки в области геодезии, картографии, кадастра и регистрации прав недвижимости, строительства. Всем этим в совокупности и в совершенстве обладать очень сложно. В этой связи, при выполнении кадастровых работ могут возникнуть различные ошибки, как реестровые, так и технические.

Реестровая ошибка - это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия. Это означает, если кадастровый инженер допустил ошибку при выполнении кадастровых работ, вследствие чего возникла ошибка в сведениях ЕГРН, т.е. сведения в них внесены с ошибками. Это говорит о том, что если данную ошибку в сведениях о недвижимости не обнаружат, то получается и ошибки как таковой и нет. Это, конечно, не умаляет работу кадастрового инженера, но даже наоборот требует от него внимательности, аккуратности и достоверности в информации. И ошибки согласно ч.4 ст. 61 Федерального закона 221-ФЗ подлежат исправлению кадастровым инженером по решению государственного регистратора прав в течение 5 рабочих дней со дня получения докумен-

тов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. То есть кадастровый инженер обязан сам исправить свою же ошибку, что вполне логично в данном случае.

Но не все реестровые ошибки, возникшие в ходе выполнения кадастровых работ, зависят от кадастрового инженера. Тут могут быть и объективные причины, не зависящие от кадастрового инженера. Такие как определение координат местоположения земельного участка и (или) адрес его, которые определены и утверждены органами местного самоуправления, номер кадастрового квартала также определенные органами, отсутствие сведений о геодезической основе или отсутствие пунктов геодезической сети, отсутствие данных картографической основы или вообще их отсутствие. А работы согласно договору подряда в соответствии со статьей 36 ФЗ-221 должны быть выполнены. Все эти обстоятельства не по воле кадастрового инженера создают условия для возникновения реестровых ошибок.

Самые распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ.

Отсутствие сведений о характерных точках (координатах) и площади земельного участка в Едином Государственном реестре недвижимости земельных участков, границы которых были ранее уточнены. Такие сведения действительно могут отсутствовать так, как земельные участки могут быть внесены как ранее учтенные без соответствующих координат, что допускается согласно требованиям, действовавшим на тот момент в отношении ранее учтенных объектов.

Произведен учет в неверном кадастровом квартале при фактическом расположении земельного участка в другом кадастровом квартале. Данная ошибка может быть допущена на мой взгляд, тем что органы местного самоуправления могут неправильно определить местонахождение земельного участка или ошибиться в установлении (определении) координат характерных точек земельного участка. Или попросту может быть человеческий фактор: указали неправильный номер.

В приложении к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства не прилагают все необходимые уведомления. Уведомления

могут и отсутствовать не по вине кадастрового инженера, а по вине органа его утверждающего.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» с целью исправления реестровой ошибки отсутствует четкое и полное обоснование такой ошибки. Здесь надо признать, что не все кадастровые инженеры четко и ясно в текстовом виде могут выразить свои выводы относительно таких ошибок потому, что ситуации бывают очень разные.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование увеличения площади объекта недвижимости. Надо признать, что увеличение площади идут сплошь и рядом, и на это есть и объективные причины у землевладельцев. Например, была допустим ранее у гражданина 2200 кв.м., а при оформлении документов ранее (когда еще кадастрового учета не было) оформили 1500 кв.м. А фактически по межеванию 2000 кв.м. Вот и как теперь это обосновать?

В случае, если технический план подготовлен геодезическим методом, в разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о не менее чем трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ. Отсутствуют сведения о сохранности геодезических пунктов. В Республике Саха (Якутия) при наших климатических суровых условиях и труднодоступных местностях выполнить это условие очень трудновыполнимо. Здесь надо данный вопрос решать по-другому, на государственном уровне.

Проанализировав наиболее распространенные реестровые ошибки, можно сделать следующие предложения:

1. Нужно тесное взаимодействие между кадастровыми инженерами и органами Росреестра, государственной власти и органами местного самоуправления. Только вместе и сообща можно решить все задачи, касающиеся учета объектов недвижимости. По

сути, ведь кадастровые инженеры помогают государству в правильном, своевременном и достоверном учете объектов недвижимости, а государство должно в этом им помогать. Только тесное сотрудничество поможет в этой очень важной работе.

2. На основе вышесказанного можно предложить государству от сообщества кадастровых инженеров помощи как моральной, методической, но и финансовой, тем более в нынешних суровых экономических реалиях в условиях пандемии.

3. И последнее, можно установить индивидуальный рейтинг кадастрового инженера по регионам, чтобы заказчики могли выбрать по имеющемуся рейтингу кадастрового инженера. Ведь иной раз заказчик просто наугад выбирает любого кадастрового инженера. А рейтинг был бы качественным показателем кадастрового инженера, и сам инженер бы старался, чтобы рейтинг был у него высокий. Для этого можно было бы использовать абсолютно все показатели по работам, что дало бы объективную оценку работы кадастрового инженера.

Повышение эффективности проведения кадастровых работ в целях совершенствования процесса формирования объектов недвижимости, своевременного наполнения и актуализации Единого государственного реестра недвижимости лежит в совершенствовании всей системы кадастровой деятельности, отражающееся в использовании современных методов получения информации и информационных цифровых технологий при выполнении работ. Это послужит не только совершенствованию процесса формирования объектов недвижимости в стране, но и модернизации самого землеустроительного процесса, осуществления государственного кадастрового учета, ведения Единого государственного реестра недвижимости и как следствия совершенствования земельных имущественных отношений.

Литература:

1. Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
2. Федеральный закон №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
3. <https://rosreestr.gov.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-respublike-sakha-yakutiya/>