

## **Слайд 1**

**Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!**

**Тема моей ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ (ПРОЕКТА) – «Выявление и устранение реестровых ошибок при межевании земель (на примере Щелковского района)».**

## **Слайд 2**

**Целью исследования** является разработка рекомендаций по нахождению и устранению реестровых ошибок в информации, заносимой в Единый государственный реестр недвижимости.

**Достижению цели способствовали задачи, представленные на слайде.**

## **Слайд 3**

В современных условиях ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости имеет первоочередное значение. Для всех участников рынка объектов недвижимости кадастр является информационным ресурсом государственного значения. На данной основе строится система налогообложения для пополнения бюджетов разных уровней. Современный кадастр должен содержать в себе информацию обо всех объектах недвижимости. И от того, как точно, правильно и полно отображены в кадастре объекты недвижимости, зависят многие вопросы, а также наполненность работы кадастровых инженеров. Сегодня работа кадастровых инженеров, зачастую связана с исправлением ошибок, сделанных когда-то, что усложняет их работу.

Исправление реестровых ошибок не сопровождается возникновением, прекращением или переходом прав на объекты недвижимости. Если при корректировке реестровых ошибок будет причинена потеря законным интересам собственника или лиц смежных участков, то реестровая ошибка исправляется только в судебном порядке.

При исправлении ошибки, не связанной с местоположением поворотных точек на границах земельных участков, данные работы выполняет орган регистрации прав:

1. в течении пяти рабочих дней с органами государственного регистратора прав в порядке информационного взаимодействия;
2. в соответствии с решением суда об аннулирование реестровой ошибки.

После исправления реестровых ошибок органом регистрации прав, в течении трех рабочих дней уведомление об исправлении ошибки направляется собственнику или иному заинтересованному лицу. Чаще всего подобную процедуру проводят в отношении неточности в местоположении участка. В итоге в ЕГРН имеются неполные и недостоверные данные. На слайде приведен пример реестровой ошибки.

**Представленная в примере ошибка, может быть вызвана следующими случаями:**

- неточность по отклонению земельного участка с сохранением его формы и площади;
- нарушение формы участка;
- ошибка в форме и площади участка;
- ошибка в описании местоположения границ относительно естественные или искусственных границ и объектов.

## **Слайд 4**

Щелковский район, находится в северо-западной части Московской области, как видно на слайде. Район расположен на Смоленско-Московской возвышенности и Мещерской низменности.

## **Слайд 5**

Щелковский район занимает площадь 60,15 тыс. га. В состав муниципального образования Щелковский район входят пять городских поселений и пять сельских поселений.

## Слайд 6

Согласно реестру кадастровых инженеров на официальном сайте Росреестра в Щелковском районе зарегистрировано 84 кадастровых инженера, но согласно статистике, только семь человек осуществляют фактическую кадастровую деятельность.

## Слайд 7

Проведя анализ данных с публичной кадастровой карты Щелковского района, можно сказать, что около 65 % объектов недвижимости стоят на государственном кадастровом учете.

## Слайд 8

Но на территории района и в сведениях, внесенных в ЕГРН встречаются ошибки, в расположении земельного участка, после обследования территорий выясняется, что границы смежных участков пересекаются или наблюдаются их пересечения.

## Слайд 9

Реестровая ошибка выявляется органов регистрации прав при проверки достоверности документов, поданные для постановки объекта не кадастровый учет или для получения сведений из ЕГРН.

В таблице представлены статистические данные по Щелковскому району о количестве совершенных технических и реестровых ошибок.

Анализируя динамику количества реестровых и технических ошибок в Щелковском районе, можно сделать вывод, что с 2015 года по 2017 год количество подобных ошибок увеличилось в среднем на 170%, т.е. в 2017 году было допущено 35 ошибки, из которых 23 являются реестровыми.

## Слайд 10

**Исправление реестровой ошибки, относительно описания расположения границ земельного участка, осуществляется в следующем порядке:**

1. принятие решения о потребности исправления реестровой ошибки. В решении об исправлении ошибки обязательно в соответствии с законодательством указываются: дата принятия решения, дата нахождения ошибки, описание самой ошибки, обоснование для ее исправления;
2. в течении одного рабочего дня решение об исправлении ошибки, доводится до собственника объекта и иных заинтересованных лицах.
3. после исправление сведений в ЕГРН, в течении пяти рабочих дней собственник и заинтересованные лица, уведомляются о внесенных сведениях.

## Слайд 11

Для уменьшения возможности допущения реестровых ошибок и повышения качества кадастровой деятельности в данной работе делаются предложения:

- Восстановление геодезической сети в Щелковском районе Московской области.

Установление пунктов опорно-межевой сети необходимо выполнять на землях населенных пунктов, это гарантирует сохранность пунктов опорно-межевой сети и облегчит их поиск. Густота пунктов опорно-межевой сети на 1км<sup>2</sup> согласно утвержденным инструкциям должна составлять не менее 2-х штук на населенный пункт. В зависимости от площади населенного пункта количество пунктов может быть сокращено или увеличено.

По данным территориального филиала кадастровой палаты по Щелковскому району, в районе опорно-межевая сеть представлена в количестве 101 пункта.

В работе одним из предложений является построение опорно-межевой сети по данным Государственной геодезической сети. Многие специалисты считают, что традиционная опорно-межевая сеть намного надежнее

спутниковых геодезических систем. Невзирая, на то, что спутниковые системы допускают получение измерений с более высокой точностью, возможность отказов от подобных систем выше, чем при использовании традиционной опорно-межевой сети.

В соответствии с основным положением об опорной межевой сети, плотность пунктов опорно-межевой сети обеспечивает нежную точность в кадастровых работах, мониторинге земель, землеустройстве. Согласно данному положению плотность пунктов опорно-межевой сети на 1 км<sup>2</sup> должна быть, как указано на слайде.

## **Слайд 12**

В таблице представлен проект численности пунктов опорно-межевой сети в Щелковском районе Московской области

Количество межевых знаков определяется с учетом площади населенных пунктов, их сохраненного вида и имеющихся знаков в наличии на заданной территории.

В Щелковском районе сохранилось около 30 % знаков. Утраченных пунктов 40%, об остальных 30% сведений нет, ни в одном источнике, включая каталоги координат.

Следовательно, что на территории Щелковского района необходимо установить или воссоздать почти 70% знаков опорно-межевой сети.

Вторым предложением является внесение поправок в действующие стандарты кадастровых инженеров, разработанные саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров.

## **Слайд 13**

Некоторые реестровые ошибки можно решить и исправить только в судебном порядке. В процессе судебных разбирательств, приходится использовать услуги землеустроительной экспертизы. Специалист в данной области, разъяснит и даст заключения о причинах наложений и пути их решений. Неприятной стороной судебных разбирательств, является отказ от удовлетворения заявленных требований. Чаще всего подобное решение выносится при наличии спора о правах на объект недвижимости. Но к сожалению, данная причина, иногда является незаконной, т.к. не соблюдается презумпция невиновности, а собственник при этом получает убытки и не однократные, а иногда в течении нескольких лет, т.к. подобные судебные разбирательства могут длиться не один год. В таблице приведен экономический расчет от возможного ущерба собственника земельного участка при наличии реестровой ошибки «наложение границ земельного участка».

## **Слайд 14**

Еще одной насущной проблемой в кадастровом производстве Щелковского района является допустимая точность всех проведенных геодезических измерений при определении координат и соответственно вычисленной по ним площади участка.

В соответствии со ст 42.9 федерального закона «О кадастровой деятельности» площадь земельного участка, определенная с учетом требований 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» различаться с участком, указанным в документах не более чем на 10%. Но и 10% это достаточно большая площадь, например, при площади в 3000км<sup>2</sup> погрешность составит 30м<sup>2</sup>, это площадь, на которой можно построить небольшое сооружение или посадить небольшой садик плодовых деревьев.

Поэтому для более точного определения координат Приказом минэкономразвития были разработаны максимальные погрешности при установке координат характерных поворотных точек.

## **Слайд 15**

В таблице представлен расчет количества опорно-межевых знаков, необходимых на территории Щелковского района.

Из таблицы видно, что капитальные затраты на закладку опорно-межевых знаков в Щелковском районе составят 477800 рублей, из которых в городской черте необходимо установить 30 знаков на сумму 93000 руб., и 74 знака в сельских населенных пунктах на сумму 384800 руб.

## **Слайд 16**

Далее рассчитаем затраты на улучшение принимаемых стандартов по выполнению кадастровой деятельности Ассоциации саморегулируемых организаций «Гильдия кадастровых инженеров» (далее АСРО «ГКИ»). Из таблицы видно, что затраты на разработку стандарта, его редактирование и издание для АСРО «ГКИ» обойдется в 80 тыс. руб.

## **Слайд 17**

Повышение качества кадастровых работ увеличивает доверие местного населения к работе кадастровых инженеров. Уменьшение числа приостановок кадастровой палатой повышает точность и правдивость информации об объектах недвижимости, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости.

Отсюда можно сделать вывод, что данные предложения могут повысить качество проведения кадастровых работ.

Далее рассчитаем экономическую эффективность приведенных предложений.

Следовательно, экономическая эффективность согласно предложенным предложениям будет расти каждый год, так как на восстановление опорно-межевой системы требуются капитальные вложения. Корректировка стандартов, не должна проводится ежегодно, следовательно, не требует ежегодного финансирования. Следовательно, на второй год внедрения предложений затраты составят 75000 руб., а экономический эффект составит: 177000 руб.

## **Слайд 18**

Анализ выявления и исправления реестровых ошибок согласно российскому законодательству установило, что реестровая ошибка представляет собой ошибку при составлении межевого и технического планов, акта обследования территорий.

Реестровая ошибка допускается на стадии становления основной информационной базы Единого государственного реестра недвижимости. Чаще всего встречаются ошибки при определении координат границ поворотных точек земельных участков. Данные ошибки могут привести к неприятным последствиям для собственников объектов недвижимости, решаемых только в судебном порядке.

Реестровые ошибки возникают как по объективным причинам, к которым можно отнести наличие недостоверной или неполной информации в документах, так и по вине государственных и муниципальных органов, кадастровых инженеров, и самих собственников.

## **Слайд 19**

По итогам анализа факторов возникновения реестровых ошибок, предложены мероприятия, которые позволяют уменьшить число подобных ошибок и их последствий. Большинство ошибок возникает в процессе проведения работ по межеванию в полевых условиях. При этом неправильное снятие координат приводит к реестровой ошибке и следствие наложение границ одного земельного участка на другой. Именно такие ошибки приводят к судебным разбирательствам.

Для правильного снятия координат, и соответственно для составления межевого плана, необходимо восстановить или создать единую геодезическую основу. Для геодезической основы в Щелковском районе выбрана опорно-межевая система, которую необходимо восстановить на землях района.

## **Слайд 20**

**Таким образом, Цель работы достигнута.**

Спасибо за внимание! Доклад окончен.