

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»
ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
на тему:
«Выявление и устранение реестровых ошибок
при межевании земель (на примере
Щелковского района)»

Выполнил:

ф.и.о.

Научный руководитель:

ф.и.о.

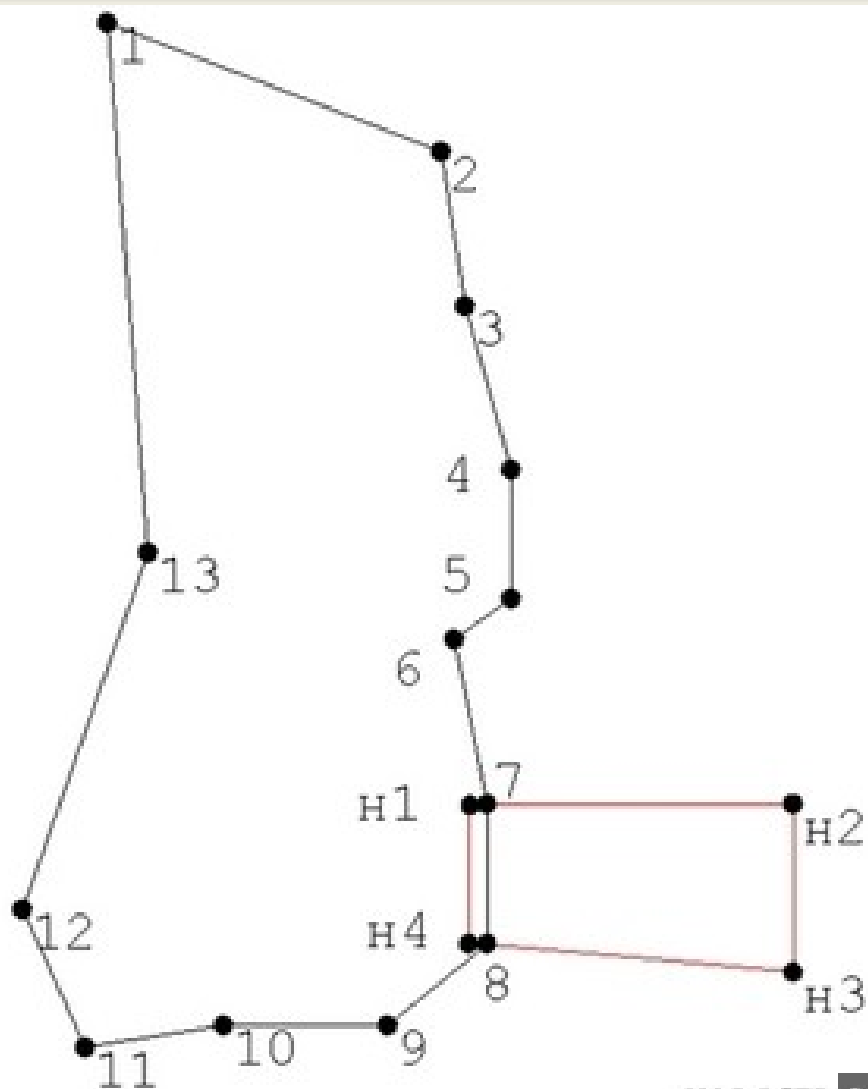
Цель и задачи

Цель - разработка рекомендаций по нахождению и устранению реестровых ошибок в информации, заносимой в Единый государственный реестр недвижимости.

Задачи:

1. рассмотреть теоретическую основу кадастровых работ в целом в стране;
2. проанализировать методические положения по выявлению и устранения подобных ошибок
3. рассмотреть современные методы проведения кадастровых работ в одном из районов Московской области
4. разработать предложения по увеличению эффективности кадастровых работ по вопросу связанных с исправлением допущенных ошибок в едином государственном реестре недвижимости.

Реестровая ошибка, связанная с наложением границ земельных участков



Расположение Щелковского района в Московской области



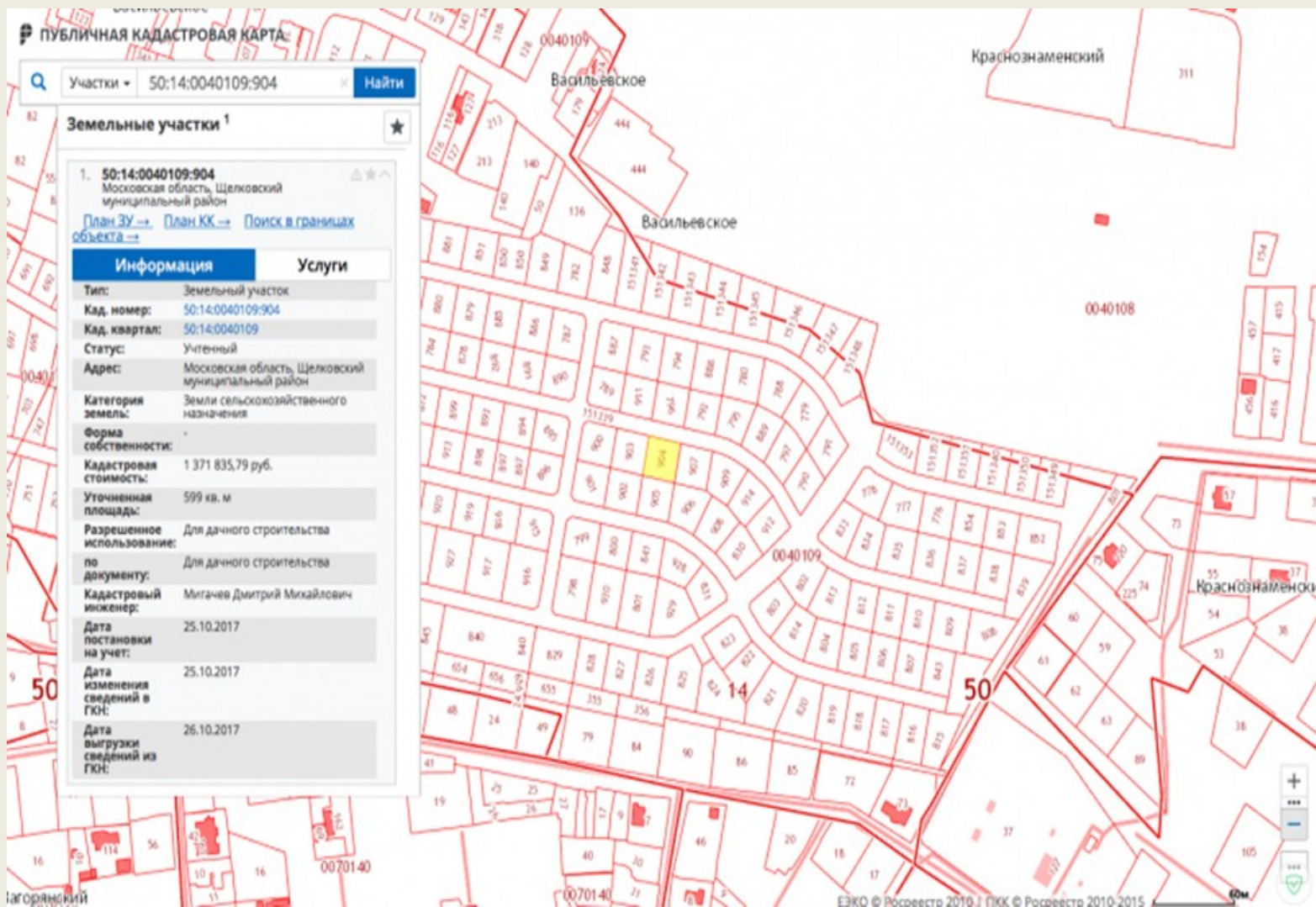
Состав Щелковского района Московской области



Сведения из реестра кадастровых инженеров

	Дата регистрации аттестата в реестре	Номер аттестата	Реестровый номер
Исмаилова Алина Валерьевна	05.04.2013	77-13-79	24933
Исмаилова Виктория Викторовна	08.10.2015	77-15-204	35092
Исмаилова Ирина Павловна	30.08.2016	77-16-243	39206
Исмаилова Надежда Сергеевна	25.02.2011	50-11-480	8929
Исмаилов Александр Сергеевич	03.06.2016	50-16-1213	37945
Исмаилов Охсана Николаевна	25.05.2011	50-11-628	14262
Исмаилов Вероника Александровна	22.01.2016	77-15-332	36302
Исмаилов Дмитрий Сергеевич	03.12.2015	77-15-264	35622
Исмаилов Сергей Евгеньевич	29.06.2016	77-16-160	39140
Исмаилов Андрей Сергеевич	23.11.2011	50-11-759	17645
Показаны с 1 по 10			
			Страницы: 1 4 1

Фрагмент публичной кадастровой карты территории Щелковского района Московской области с выполненными кадастровыми работами в 2017году



Реестровая ошибка в расположении границ земельного участка



ПОРТАЛ УСЛУГ
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА



Статистика технических и реестровых ошибок по Щелковскому муниципальному району Московской области за период с 2015 по 2017 гг.

Наименование показателя	Значение		
	2015 год	2016 год	2017 год
общее количество зарегистрированных прав на объекты недвижимости, в том числе:	61715	63510	68225
общее количество поданных заявлений об исправлении ошибок, из них:	13	26	35
- технических	10	13	12
- реестровых	3	13	23
в том числе по решению суда	-	2	5

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.

Плотность пунктов опорной межевой сети

Объект нахождения пунктов ОМС	Количество пунктов опорно-межевой сети на 1 км²
В черте города	4
Сельский населенный пункт	2
Населенный пункт площадью менее 2км ²	4

Численность опорных пунктов ОМС для поселений Щелковского района Московской области

Населенный пункт	Площадь, км ²	Количество пунктов ОМС, ед.	Наибольшее расстояние между пунктами ОМС, м
городское поселение Загорянский	17,51	6	4300
городское поселение Монино	21,27	6	2750
городское поселение Свердловский	29,78	6	2300
городское поселение Фряново	159,31	20	1700
городское поселение Щелково	87,41	10	2700
сельское поселение Анискино	52,33	12	2400
сельское поселение Гребневское	73,63	22	3000
сельское поселение Огудневское	175,67	28	3800
сельское поселение Трубинское	44,69	20	2800
сельское поселение Медвежье-Озерское	42,00	10	3300

Экономический ущерб собственника объекта недвижимости от реестровой ошибки «наложение границ земельного участка»

Источник ущерба	Способ оценки ущерба	Сумма ущерба, руб.
затраты на государственную регистрацию земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости	государственная пошлина за регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости физического лица	2000
	юридического лица	22000
	оплата услуг кадастрового инженера и прочие издержки	от 10000
цена возможной продажи земельного участка из-за реестровой ошибки	упущенная выгода при отмене сделки купли-продажи	от 450000
подача искового заявления в суд	Государственная пошлина	
	с физического лица	600
	с юридического лица	6000
	цена иска: стоимость имущества от 200 001 рубля до 1 000 000 рублей - 5 200 рублей плюс 1 процент суммы, превышающей 200 тыс. руб.	7100
	Всего (с физического лица)	7700
штраф по за использование чужого участка или его части	ст7.1 КоАП	5000
В среднем для собственника		от 7000

Точность определения координат характерных точек границ земельных участков

Градация земель	Средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы, не более, м
1 земли поселений (города)	0,10
2 земли поселений (поселки, сельские населенные пункты); земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства	0,20
3 земли промышленности и иного специального назначения	0,50
4 земли сельскохозяйственного назначения (кроме земель, указанных в п. 2), земли особо охраняемых территорий и объектов	2,50
5 земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса	5,00

Расчет количества опорно-межевых знаков, необходимых для установке в Щелковском районе Московской области

Населенный пункт	Количество пунктов ОМЗ	Затраты на установку 1 ОМЗ, руб.		Совокупность затрат, руб.
		для городских поселений	для сельских поселений	
городское поселение Загорянский	6	3100		18600
городское поселение Монино	4	3100		12400
городское поселение Свердловский	4	3100		12400
городское поселение Фряново	10	3100		31000
городское поселение Щелково	6	3100		18600
сельское поселение Анискино	10		5200	52000
сельское поселение Гребневское	18		5200	93600
сельское поселение Огудневское	26		5200	135200
сельское поселение Трубинское	12		5200	62400
сельское поселение Медвежье-Озерское	8		5200	41600

Расчет затрат на улучшение Стандартов кадастровой деятельности в Ассоциации саморегулируемых организаций «Гильдия кадастровых инженеров»

Статья затрат	Способ оценки затрат	Сумма затрат, руб.
разработка нового текста стандартов	вознаграждение юристу	12000
юридическая сверка текста	вознаграждение юристу за сверку с законодательством	5000
формирование брошюры	редактирование и оплата услуг типографии	53000
рассылка брошюры кадастровым инженерам и организациям	почтовые расходы	10000
ИТОГО	-	80000

Расчет экономической эффективности приведенных предложений

Наименование показателя	Механизм определения	Значение
затраты на исправление одной реестровой ошибки, руб.	По данным таблицы 5	7000
прогноз количества реестровых ошибок за год, ед.	Прогноз в соответствии с динамикой	36
прогноз потерь вследствие реестровой ошибки, руб.	$7000 \times 36 = 252000$ руб.	252000
совокупные затраты, руб.		557800
срок окупаемости затрат, лет	$557800 / 252000 = 2,21$ года	2,5

ВЫВОДЫ

- Анализ выявления и исправления реестровых ошибок согласно российскому законодательству установил, 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.

- По итогам анализа факторов возникновения реестровых ошибок, предложены мероприятия, которые позволят 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.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!