Содержание

Введение…….....	3
1 Теоретические положения осуществления кадастровых работ …….	5
1.1 Теоретические положения выполнения кадастровых работ.…….……	5
1.2 Виды и классификация реестровых ошибок.....	15
2 Методические положения выявления и исправления реестровых ошибок…	18
2.1 возникновение и выявление реестровых ошибок …….…….	18
2.2 Практика исправление реестровых ошибок……	22
3 Выявление и исправление реестровых ошибок Щелковском районе Московской области……..……..	26
3.1 Анализ ведения кадастровой деятельности в Щелковском районе..……	26
3.2 Практика исправление реестровых ошибок в районе……	31
3.3 Предложения по усовершенствованию кадастровой деятельности ….....	34
4 Оценка эффективности предложенных мер по исправлению реестровых ошибок в Щелковском районе …….....	40
4.1. Оценка экономических потерь от реестровых ошибок …..……..	40
4.2. Оценка экономической эффективности	46

……..…….....	
Заключение…… …...	50
Список литературы……..……	51
Приложение А Исходные данные для выполнения кадастровых работ ……...	58
Приложение Б Виды реестровых ошибок ……	62
Приложение В Стандарт Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров»…..	63

Введение

Главное богатство страны, это недвижимость. Согласно определению имуществом называют индивидуально-определенную вещь, наличие которой или прекращение существования определяется только путем ведения государственного кадастрового учета. Ведение системы государственного кадастрового учета заключается в внесением необходимой уникальной информации об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии со статьей 1 пункте 7 Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственному кадастровому

учету подлежат следующие объекты недвижимости: земельные участки, сооружения, здания, помещения, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы и машино-места.

Объекты недвижимости, являются основой рыночных отношений, в тоже время данные объекты являются одновременно предметом потребления и средством производства в отраслях промышленности и для населения. [24,26]. Все объекты, сведения о которых занесены в единый государственный реестр недвижимости, должны быть зарегистрированы с точки зрения права.

До 2017г. Государственная регистрация прав осуществлялась в соответствии с Федеральным законом 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним» Документ утрачивает свою силу с 1 января 2020 года в связи с изменениями. Который внес Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ. С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости выполняется в соответствии с Федеральным законом 218-ФЗ от 13.07.2015 г.

Выбранная темя достаточно актуальна, так как на данном этапе развития земельных отношений в России огромное внимание уделяется государственной регистрации прав и государственному кадастровому учету недвижимости.

Переход в 2017 г к новой системе государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета показало, что системе необходимо усовершенствование. Улучшение данной системы связано с устранением расхождений в кадастровой информации. Для этого предлагается разработать рекомендации по нахождению и устранению реестровых ошибок в информации, заносимой в Единый государственный реестр недвижимости, что является целью данной работы.

Для достижения поставленной цели в процессе написания работы будут решаться задачи:

1 рассмотрена теоретическая основа кадастровых работ в целом в стране;

2 проанализированы методические положения по выявлению и устранения подобных ошибок

3 рассмотрены современные методы проведения кадастровых работ в одном из районов Московской области

4 разработка предложений по увеличению эффективности кадастровых работ по вопросу связанных с исправлением допущенных ошибок в едином государственном реестре недвижимости.

Объектом исследования данной Выпускная квалификационная работа являются земельные участки в Щелковском районе Московской области, сведения о которых уже есть в Единый государственный реестр недвижимости.

Выпускная квалификационная работа имеет свою практическую значимость, заключающаяся в вероятности использования ее результатов кадастровыми инженерами, для повышения свой эффективности в работе.

1 Теоретические положения осуществления кадастровых работ

1.1 Теоретические положения выполнения кадастровых работ

С января 2017г. заработали внесенные изменения в Федеральный закон 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости». В 24 июля 2015 года был принят 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который лишил силы более 45 % статей, имеющихся в законе, но при этом была усилена часть, касающаяся кадастровой деятельности и кадастровых работ. Ведение Государственного кадастрового учета м государственная регистрация прав

перешли под юрисдикцию Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации прав».

Первые кадастровые инженеры появились в нашей стране в 2011 году, и смогли выполнять свою работу, направленную на подготовку документов для ведения государственного кадастрового учета. До 2007г. все кадастровые работы выполнялись землеустроительными организациями, и порой специалистами, без надлежащего образования.

Сегодня кадастровую деятельность регулирует 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Согласно ст.1 п.4 Федерального закона 221 «ФЗ «О кадастровой деятельности» Кадастровая деятельность, это выполнение работ, касающиеся объектов недвижимости, в итоге которых подготавливаются документы для их постановке на государственный кадастровый учет. Выполнять кадастровые работы имеют право квалифицированные специалисты, имеющие аттестат кадастрового инженера. Работы выполняются в отношений объектов недвижимости, прописанных в Федеральном законе 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: земельные участки, здания. сооружения. помещения, единый недвижимый комплекс, машино-место. Итогом кадастровых работ является подготовка трех основных документов: межевой план, технический план и акт обследования. В данных документах кадастровый инженер отображает координаты поворотных точек, для земельного участка и его площадь, или определение характерных точек для характерных точек для здания или сооружения, или описывается местоположения объекта и его границ, или иных характеристик, необходимых для кадастрового учета и регистрации прав.

Как говорилось выше итоговыми документами, которые делают кадастровые инженеры, являются, межевой и технический план, акт обследования.

Межевой план выполняется в отношении земельного участка, при его создания, перераспределении, выделе или иных действий, необходимых для постановке его на кадастровый учет.

Технический план, готовится в отношении заданий, сооружений, или их частей, помещений частично для машино-мест.

Акт обследований готовится для любого объекта недвижимости, в случае прекращения его существования.

С 2014 года появился еще одни вид кадастровых работ – комплексные кадастровые работы.

В 447-ФЗ от 22.12.2014г. «О внесении изменений в федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» дано определение комплексных кадастровых работ. Согласно этому закону, комплексные кадастровые работы, это работы, которые выполняют относительно объектов недвижимости, расположенных в пределах границ одного или нескольких кадастровых кварталов или иной территорий одновременно.

Объектами комплексных кадастровых работ представлены на рисунке 1.

Потребителем комплексных кадастровых работ являются органы местного самоуправления, с финансированием из местного или государственного бюджета, в зависимости от целей. Итогом выполнения комплексных кадастровых работ является составление карты-плана. В данном документа содержится вся информация обо всех объектах находящихся на заявленной территории.

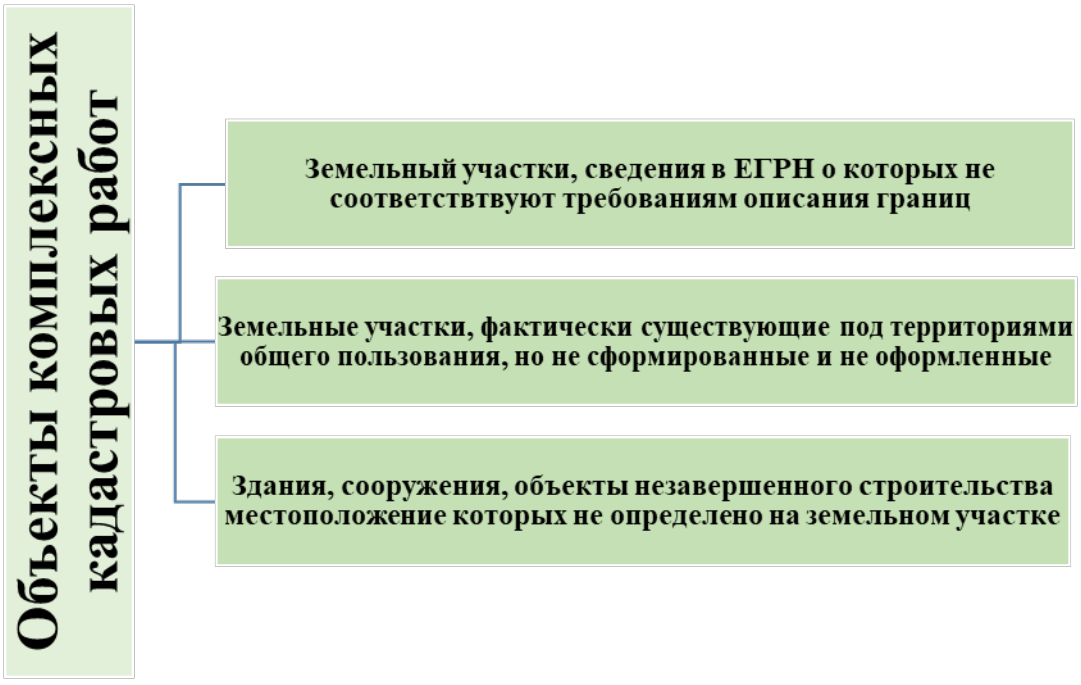


Рисунок 1 – Объекты комплексных кадастровых работ

Комплексные кадастровые работы включают в себя следующие действия:

1 разработка проекта карты-плана территории;

2 согласование местоположения границ территории;

3 утверждение заказчиком комплексных работ карты-плана территории;

4 представление утвержденной карты-плана в орган регистрации прав.

Как и любые работы комплексные кадастровые работы можно поделить на три этапа:

1 подготовительные работы;

2 камеральные работы;

3 утверждение результатов работы.

В процессе подготовительных работ кадастровый инженер собирает информацию, необходимую для данного объекта и проводят геодезическую съемку местности.

При выполнении подготовительных работ кадастровые инженеры анализируют выписки из единого государственного реестра недвижимости, каталоги координат опорной межевой сети, изучают кадастровый план территории и иные картографические материалы.

Первичные данные, необходимые для выполнения кадастровых работ и источники их получения приведены на рисунке А.1.

Земельно-кадастровые геодезические работы состоят из:

- составления проекта (схемы) расположения земельных участков на заданной территории;

- изучения существующей ситуации на местности;

- информирование лиц, права которых затрагиваются при выполнении кадастровых работ и согласование с ними местоположения границ земельных участков, смежного с обследуемым участком

- установление расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости;

- съемки различными геодезическими методами границ земельного участка и объектов на нем.

Камеральные работы включают в себя:

- вычисление площади по снятым координатам участка;

- отображение земельного участка на межевом плане;

- изготовление межевого плана территории.

Сведения о имеющейся геодезической системе в данном территориальном образовании имеются в отдела землеустройства, мониторинга и кадастровой оценки недвижимости в Росреестре и ее территориальных органах. На основе заявки от кадастрового инженера передаются ему в течении 10 рабочих дней. Собственником картографической основы является Российская Федерация, от имени которой выступает также Росреестр и ее территориальные органы. Информация о картографической основе передается кадастровому инженеру в соответствии с его заявкой. Заявление о предоставлении сведений с картографической основы размещается на официальном портале пространственных данных и в единой системе межведомственного взаимодействия. Заявление подается в электронном виде и должно быть подписано усиленной квалификационной электронной подписью. Данная услуга является платной. Информация должна быть предоставлена не позднее 10 рабочих дней со дня получения уведомления об оплате. Но к сожалению, если заявление составлено не по форме или не заверено электронной подписью, в предоставлении информации будет отказано.

Далее проводится анализ правовых и технических исходных данных о земельных участках, для правильного выполнения кадастровых работ.

Полевые измерения проводятся на месте нахождения объектов. Геодезические полевые работы выполняются с целью проверки целостности и правильного местонахождения пунктов геодезической сети и пунктов опорной межевой сети. По итогам таких обследование предлагаются варианты применения различных геодезических методов и приборов для установки новых или восстановление утраченных пунктов опорной межевой сети, межевых знаков и

определении их координат. Итогом является акт проверки ранее установленных межевых знаков на земельном участке.

После снятия всех координат начинаются камеральные работы. Они заключаются в расчете координат характерных поворотных точек границ земельных участков.

Кадастровые работы выполняются с целью подготовки документов, необходимых для выполнения кадастрового учета объектов недвижимости. Итогом кадастровых работ являются межевой план, технический план и акт обследования.

Межевой план, это документ. Который составляется на основе кадастровых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, выписок из этого реестра и на основе кадастрового плана территории.

Межевой план по своей структуре состоит из текстовой и графической частей. В текстовую часть входят разделы: исходные данные об объекте, сведения о заказчике и исполнителе работ, информация о измерениях и расчетах, характерные сведения о земельном участке, заключение кадастрового инженера. Графическая часть содержит разделы: геодезическую схему построения границы объекта, чертеж расположения участка. Содержание межевого плана, также зависит от целей его составления, т.е. создание нового объекта или уточнения местоположения границ объекта, изменение сведений в Едином государственном реестре недвижимости или иной необходимости.

Образование нового объекта недвижимости, конкретно земельного участка, происходит при помощи объединения, разделе, выделе или перераспределении земельных участков.

Формирование объекта возможно в следующих случаях:

1 при образовании нового земельного участка из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

2 при преобразовании существующих земельных участков, которые созданы и поставлены на кадастровый учет. Для данного случая возможны варианты создания: объединение, выдел, перераспределение, раздел.

При формировании земельных участков из земель, которые являлись собственность государства или муниципалитета имеются свои особенности при формировании, так как участок не преобразуется, а выделяется из земель, являющихся неразграниченными.

Попробуем разобраться в способах формирования земельных участков.

Первым способом, можно назвать раздел земельного участка. Осуществление раздела земельного участка, и образование из него одного или нескольких участков, возможно, только при условии, если участок является делимым и не имеет минимальную площадь. Участок, из которого образовались участки, прекращает сое существование. Но при этом у собственника или владельца возникают права на все образованные участки (Рисунок 1)

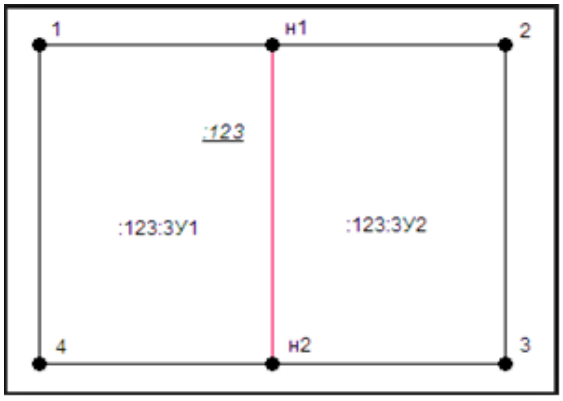


Рисунок 1 – Схема раздела земельного участка

Следующим способом формирования земельного участка, является объединение участков. Объединение двух или нескольких участков, возможно только между смежными участками, при этом первоначальные участки прекращают свое существование. Но собственник сохраняет свое право на весь участок. Иногда причиной объединения участков является необходимость одного лица в объединения, например, для строительства. При объединении смежных участков, принадлежавших разным собственникам, возникает право общей собственности на сформированный земельный участок. если объединяются участки и на одном из них имеется обременение, то оно сохраняется и распространяется на все объединенные участки (Рисунок 2).

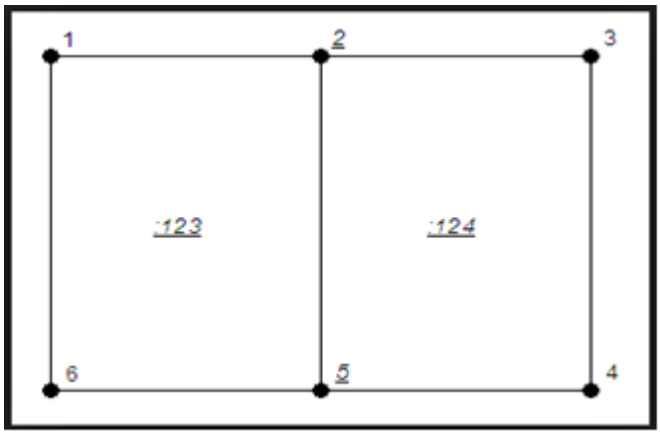


Рисунок 2 – Схема объединения земельных участков

Следующий способ формирования объекта, это выдел земельного участка. Выдел земельного участка в основном осуществляется в случаях выделения доли и паев из крупного земельного участка, находящийся в долевой собственности. При выделении может сформироваться один или несколько земельных участков. После выделения первоначальный земельный участок сохраняется, но в иных измененных границах. Собственник выделенного участка получает единоличное распоряжение участком, а собственники долей остаются в долевой собственности (рисунок 3).

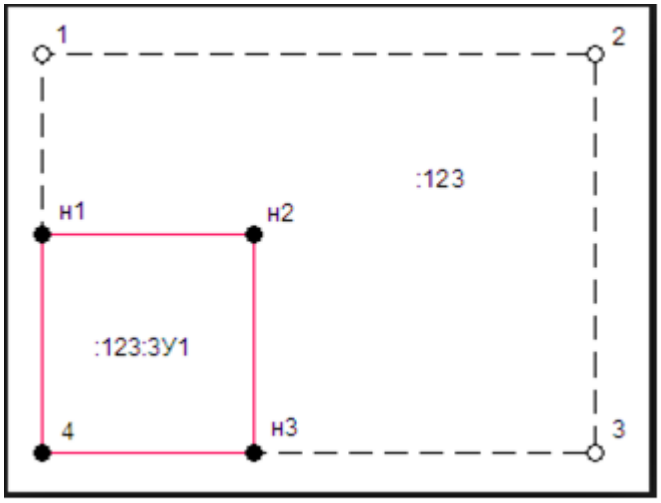


Рисунок 3 – Схема выделения земельного участка

Последней формой образования объекта является перераспределение. В процессе перераспределении земельных участков, также участвуют земельные

участки. которые являются смежными, из которых образуются тоже смежные участки, но первоначальные участки прекращают свое существование. Потребность в перераспределении иногда возникает у собственника, одного участка использовать часть соседнего участка или наоборот (Рисунок 4).

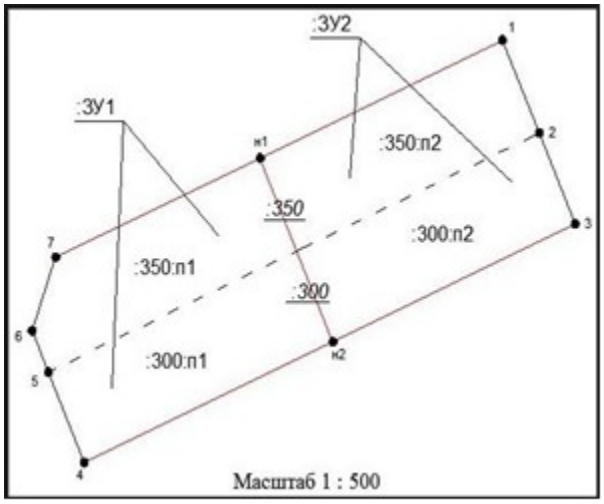


Рисунок 4 – Схема перераспределения земельных участков.

Еще одной причиной проведения межевых работ является уточнение местоположения границ земельных участков. Уточнение местоположения границ, необходима, при выявлении несоответствии о участке, с теми, что имеются в Едином государственном реестре недвижимости. Согласно законодательству, уточнение местоположение границ земельного участка необходима в следующих случаях:

1 при отсутствии сведений в едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах основных поворотных точек границ участка;

2 имеющиеся сведения о координатах не позволяют точно определить местоположение границ земельного участка;

3 Точность определения характерных точек, не соответствует точности в заявленной категории земель.

В процессе уточнения границ участка их местоположения фиксируются на материалах право удостоверяющих документов. Поэтому в данном случае после

уточнения структура границ участка сильно не будет отличаться от изначальной структуры. Но при этом, если сведений или документов на земельный участок нет, то его границы будут считаться объектами искусственного происхождения существующие более 15 лет.

Вынос и закрепление границ на местность выполняется с помощью межевых знаков. Межевые знаки могут быть временными или долгосрочными. Сегодня практически всегда закрепление границ производится временными межевыми знаками. Временные знаки межевания представляют собой вид колышка либо деревянный, либо металлический. Подобный вид межевых знаков частично сокращает стоимость межевых работ. При желании заказчика, могут быть поставлены долгосрочные межевые знаки, в виде установленные приказом Минэкономразвития.

В последние годы все чаще стали проводиться комплексные кадастровые работы. В соответствии со ст.42.1 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» комплексные работы это работы, выполняемые одновременно относительно всех имеющихся в кадастровом квартале объектов недвижимости.

Объектами комплексных кадастровых работ являются:

1 земельные участки сведения о которых в ЕГРН не соответствует требованиям 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» об описании местоположения границ объектов;

2 земельные участка, занятые землями общего пользования, образованных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

3 объекты капитального строительства, права на которые зарегистрированы согласно 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Комплексные работы на в одном кадастровом квартале, проводятся единожды, повторное проведение комплексных кадастровых работ не предусмотрено, т.к. они финансируются из муниципального бюджета.

Данные работы не могут проводиться в отношении объектов недвижимости в двух случаях:

1 земельные участки, являются объектом и предметом договора о едином освоении территории;

2 земельные участки, являются часть территории, на который распространяется договор о развитии застроенной территории.

Комплексные кадастровые работы выполняются в следующей последовательности в соответствии со ст. 42.6 Федерального закона о регистрации недвижимости:

1 разработка проекта карты-плана заданной территории;

2 согласование местоположения границ участка, через проведение созданной согласительной комиссии;

3 утверждение результатов заказчиком в виде карты-плана;

4 передача карты-плана территории в офис Росреестра.

Итогом выполнения комплексных кадастровых работ является:

1 уточнение расположения на местности границ земельных участков;

2 установление или уточнения нахождения на земельном участке объекта капитального строительства;

3 образование земельных участков общего пользования;

4 образования земельных участков с расположенных на нем сооружений или зданий, но не линейных объектов;

5 исправления реестровых ошибок в сведениях о нахождении объекта недвижимости в границах земельного участка.

1.2 Виды и классификация реестровых ошибок

В процессе внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, зачастую вносится информация, которая является недостоверной или ошибочной. Согласно ст.61 Федерального закона о регистрации

недвижимости, в Едином государственном реестр недвижимости встречаются технические и реестровые ошибки.

Технической ошибкой признается неточность. допущенная в виде опечатки или описки, грамматической или арифметической ошибки, допущенной в органе регистрации недвижимости при внесении сведений в ЕГРН из документов, которые стали основанием для кадастрового учета или регистрации недвижимости.

Реестровая ошибка, это воспроизводимая в реестре недвижимости ошибки или неточности. допущенные в межевом плане или техническом плане, акте обследовании или карте-плане, сделанной кадастровым инженером, готовивший данный документ.

Сегодня практически не существует классификации реестровых и технических ошибок. Также отсутствует методика их устранения. Попробуем классифицировать реестровые ошибки.

Во-первых, их можно сгруппировать по происхождению.

1 ошибки, которые возникают из-за неисправности применяемого оборудования. Геодезические приборы не прошли метрологического контроля или были не правильно сделаны их поверки.

2 ошибка, возникающая при некорректной деятельности органов регистрации прав;

3 сбой в информационной базе территориальных органов Росреестра или базы, задействованной информационном обмене между органами власти.

4 субъективная ошибка – ошибки в трактовании сведений о границе собственником или исполнителем.

Во-вторых, сгруппировать по этапу выявления ошибок:

1 в процессе проведения межевания смежного участка;

2 при оформлении объекта капитального строительства на земельном участке;

3 при установлении точек в натуре;

4 при проведение комплексных кадастровых работ.

В-третьих, по возможной дате свершения ошибки:

1 при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до вступления в силу 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», т.е. до 1 марта 2018года;

2 при постановке на государственный учет объектов недвижимости после 1 марта 2008 года, т.е. после принятия 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

В-четвертых, по этапам устранения ошибок:

1 во внесудебном порядке, т.е. в соответствии с законом о «О государственной регистрации недвижимости»

2 в судебном порядке, т.е. в соответствии с судебным решением.

Проанализировав данную систему кадастровый инженер, может определить затруднительность работы, для составления эффективной сметы, установления необходимого время на работу, сокращения временных и финансовых затрат на выполнения необходимых работ.

В отдельных случаях, для определения типа ошибки процедура исправления проводится в определенном порядке, например, если координаты основных поворотных точек в выписке и кадастровом деле одинаковые, то данная ошибка является реестровой, а если сведения расходятся между собой, то это техническая ошибка. В данных случаях процедура определения ошибки:

1 составление договора на выполнение межевых работ;

2 геодезическая съемка в полевых условия, для определения фактического нахождения земельного участка;

3 расчет и анализ проведенных измерений кадастровым инженером и выявление не состыковок или наложений границ;

4 обращение в орган регистрации прав для получения архивных кадастровых дел и выписок из государственного кадастра недвижимости;

5 обзора координат, имеющихся в заявленных документах и определения вида ошибки

Исправление реестровых ошибок возможно при проведении кадастровых работ:

1 в процессе подготовки акта согласования. На плане границ в графическом виде будет показано исходное положение, в соответствии со сведениями в ЕГРН и точное, по оценке фактического прохождения границы;

2 в процессе подготовке межевого плана в разделе «Заключение кадастрового инженера». Кадастровый инженер дает развернутое и обоснованное наличие реестровой ошибки в описании прохождения границы земельного участка.

Представители профессионального сообщества кадастровых инженеров предлагают свои классификации (рисунок Б.1)

2 Методические положения выявления и исправления реестровых ошибок

2.1 Возникновение и выявление реестровых ошибок

В современных условия ведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости имеет первоочередное значение. Для всех участников рынка объектов недвижимости кадастр является информационным ресурсом государственного значения. На данное основе строится система налогообложения для пополнения бюджетов разных уровней. Современный кадастр должен содержать в себе информацию обо всех объекта недвижимости. И от того, как точно, правильно и полно отображены в кадастре объекты недвижимости, зависят многие вопросы, а также наполненность работы кадастровых инженеров.

В кадастровую систему ежегодно и постоянно внедряют передовые технологии. И постоянно данная система совершенствуется. Данные мероприятия позволяют не допустить появления в кадастровой системе появление ошибок.

Однако, несмотря на всю важность подобной базы, кадастровые инженеры, говорят, что в процессе подготовки межевого плана, ними часто раскрываются ошибки различного рода в кадастровой информации, и они должны их исправлять.

К сожалению ошибки, возникают постоянно, например, при изготовлении технического плана на здание или сооружение, выявляются случаи пересечения подобными объектами границ земельного участка, даже при занесенных сведениях в реестр.

Особая ситуация складывается на землях сельскохозяйственного назначения. При ведении работ по выделу долей исполнители используют старые картографические материалы и схемы землеустройства, которые были составлены без фактического обследования земель. По естественным процессам границы сельскохозяйственных земель за последние менялись, и соответственно и площади, правда не в сторону увеличения. Но при этом земли всем желающим все равно не хватает. Но при модернизации процесса кадастра, выяснилось, что на некоторых территориях площади учтено больше чем имеется по факту.

Создавая и реформируя существующую системы, специалисты, не предполагали, что столкнутся подобными проблемами. В современной системе решение данного вопроса возложена на кадастровых инженеров

Описываемая система наполняется следующим образом: во-первых, это итоги проведения межевания, которые были внесены в кадастр недвижимости с 2000 года. Во-вторых, данные органов государственной власти и местного самоуправления, т.е. сведения если имелись, о местоположении границ административных, населенных пунктов, садовых товариществ, и т.д. В-третьих, информацию из территориальных земельных комитетов о ранее учтенных участках и оцифрованные архивные данные бюро технической инвентаризации, со всеми имеющимися ошибками. Ошибок из бюро технической инвентаризации было больше всего. Все полученные ошибки из разных систем сегодня требуют исправления. При современной работе кадастровых инженеров, они зачастую получают сведения в виде выписок из ЕГРН с имеющимися ошибками, в виде пересечения границ смежных участков. Пересечение границ смежных участков, являются самыми распространенным их количество достигает полутора миллионов. Пересечение границ или наложение границ возможно и при пересчете координат. Эта ошибка встречается при пересчете координат из одной системы координат в другую.

В настоящее время при выполнении кадастровых работ кадастровый инженер, обязан подтвердить отсутствие ошибок, из-за которых было сделано приостановление в процессе кадастрового учета или регистрации прав.

Кадастровый инженер, работал и работает сегодня опираясь на различные пункты геодезической или опорной межевой сети. Кстати, координаты отдельных пунктов геодезической сети могут иметь погрешности, не соответствующим нормам, а это очень влияет на точность определения координат. Поэтому сегодня все чаще в регионах применяют спутниковые системы и оборудования. Применение данной системы сегодня тоже не всегда точна, т.к. в стране нет единого информационного пространства с образованной сетью референцных станций. Данные сети не привязаны к государственной геодезической сети, а, следовательно, нельзя говорить о их точности. Следовательно, исправлять ошибки после их выявления должен сам исполнитель. В лице кадастрового инженера с обязательным контролем не заинтересованного лица.

В случаях наложения административных границ на границы населенных пунктов, кадастровый инженер самостоятельно исправить подобную ошибку не может, он только подтверждает факт ее существования. Данные его обследования берутся за основу для дальнейших действий по исправлению подобной ошибки. При исправлении подобных ошибок идет интенсивное информационное взаимодействие между кадастровыми инженерами и органами власти, которые в законодательном плане исправляют подобную ошибку. Исправленные сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. При допуске ошибки самим кадастровым инженером в его интересах исправить допущенную ошибку и бесплатно, т.е. решить вопрос в досудебном порядке. Согласно законодательству ответственность за допущенные кадастровым инженером ошибки несет либо юридическое лицо, в котором работает кадастровый инженер, либо саморегулируемая организация в которой состоит кадастровый инженер.

Сегодня все чаще получаются ситуации, когда заинтересованное лицо (собственник) должен обращаться в суд. Подобные ситуации возникают при невозможности вести продуктивные переговоры между заказчиком и исполнителем, особенно если заявленного исполнителя нет из-за ликвидации оного.

В суд также подаются документы, в которых данные воспроизведены в принятой и правильной системе координат. Для судебного разбирательства обязательно подаются межевой план с подробным заключением кадастрового инженера об ошибке. Для исправления сведений в ЕГРН органу регистрации прав для внесение изменений решение суда и полноценный межевой план. При этом может появиться проблема, вроде ошибка найдена и исправлена, есть судебное решение, а сведения внести не возможно. Данная ситуация появляется. Когда нет исполнителя, следовательно, контрольные измерения и вообще контроль за проведением кадастровых работ не был исполнен. В подобных случаях необходимо подключать саморегулируемые организации кадастровых инженеров, которые имеют право заниматься контрольной деятельностью и экспертизой

работ и документов, и несут ответственность за каждого своего члена саморегулируемой организации.

Органы регистрации прав не всегда несут ответственность за внесение объем и точность сведений в ЕГРН. При рассмотрении вопросов о реестровых ошибках в судебном порядке, судьи не принимают только межевые планы, с полным заключением кадастрового инженера о имеющейся ошибке. Суды просят предоставить решения органов регистрации прав по данному вопросу. Но согласно законодательству межевой план составляется на основе предоставленных их Единого государственного реестра недвижимости сведений, которые являются в свою очередь точными и актуальными. Поэтому получение решения вопроса об отказе или приостановлении процесса кадастрового учета объекта только затягивает сроки выполнения.

Принятое земельное законодательство, наделило кадастровые палаты и его территориальные филиалы правом исправлять реестровые ошибки безличного участия собственников в границах их земельных участков. Но об исправлении реестровой ошибки в сведениях занесенных в ЕГРН, собственники должны быть уведомлены, даже без учета его согласия. Данный процесс позволит кадастровым инженерам по предписанию кадастровых палат самостоятельно исправлять ошибки. Сегодня исправление ошибок возможно по заявлению заинтересованно лица и за его счет. Если кадастровые инженеры по запросу кадастровой палаты сами исправлять реестровые ошибки, это сократит сроки приостановок в государственном кадастровом учете, но данный процесс требует финансирования. Найти финансирование на данные работы не всегда возможно, особенно в отдаленных регионах.

Понижение количества ошибок, направлено на выполнение законопроектов в различных областях народного хозяйства, усилит требования к кадастровым инженером, повысит их квалификацию и ответственность.

218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует порядок исправления реестровой ошибки в сведениях содержащихся в Едином государственной реестре недвижимости. В законе прописана ответственность

органов регистрации прав и самих регистраторов при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Сегодня работа кадастровых инженеров, зачастую связана с исправлением ошибок, сделанных когда-то, что усложняет их работу.

2.2 Исправление реестровых ошибок

Исправление реестровых ошибок не сопутствует возникновение, прекращение или переход прав на объекты недвижимости. Если при корректировки реестровых ошибок будет причинена потеря законным интересам собственника или лиц смежных участков, то реестровая ошибка исправляется только в судебном порядке.

Для данного варианта можно привести пример, нарушение интересов, возникает при исправлении на местности границ, при снятия земельного участка с государственного кадастрового учета, например, при выделе, в итоге площадь первоначального участка уменьшится.

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 рисунке 5 приведен пример реестровой ошибки.

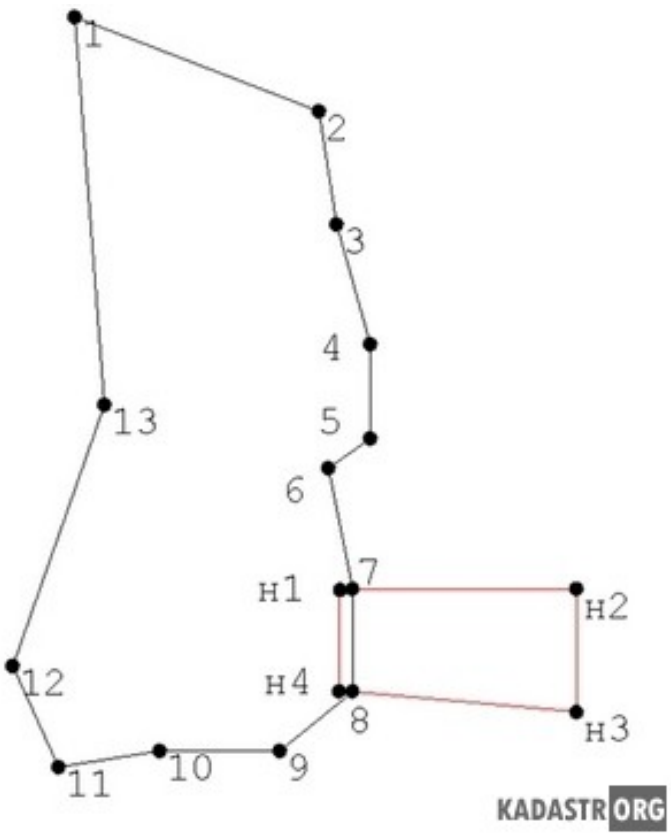


Рисунок 5 – Реестровая ошибка, связанная с наложением границ земельных участков

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.

Современный закон не регулирует процесс исправления работником органа регистрации прав реестровой ошибки, ссылаясь на документ, который создал кадастровый инженер. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 921 от 8 декабря 2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» дает

возможность кадастровым инженерам готовить межевой план по исправлению реестровых ошибок. В разделе межевого плана «Общие сведения о кадастровых работах» указывается, что межевой план готовится с «исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка __». В разделе «Заключение кадастрового инженера», исполнитель приводит рекомендации по устранению ошибок, а также итоги выполненных измерений, описание реестровой ошибки и способы ее исправления. Структура же межевого плана включает в себя раздел «Сведения об уточняемых земельных участках». Если на территории запланировано проведение комплексных кадастровых работ, то выявленную ошибку возможно устранить при проведении подобных работ. При подготовке межевого плана. Кадастровый инженер, может указать на уже имеющуюся реестровую ошибку. Подобные ошибки могут возникать при формировании земельного участка путем раздела или объединения участков. Объединение или раздел земельного участка подчас просто повторяют имеющуюся ошибку, например, в описании местоположения земельного участка.

При образовании реестровой ошибки по причине уточнения местонахождения земельного участка, необходимо принимать во внимание время уточнения местоположения земельного участка. С 2017 года при уточнении местоположения земельного участка учитываются:

1 сведения, имеющиеся в правоустанавливающих документах на земельный участок;

2 акт на право собственности;

3 информацию, имеющуюся в документах, которые определяют расположение границ земельного участка при его формировании, или в случае нехватке сведений о расположении границ;

4 утвержденного проекта межевания территории;

5 информацию о закрепленных границах существующие в натуре более пятнадцати лет, с использованием природных и искусственных объектов.

Из всего что было сказано ранее можно сделать вывод, что реестровая ошибка, связанная с расположением границ объекта недвижимости, в крайнем

случае может быть исправлена в судебной порядке с назначением специальной экспертизы, или в процессе проведения комплексных кадастровых работ, или при подготовке проекта межевания территории, если ошибка не очень значимая, то ее исправить может и орган регистрации прав.

3 Выявление и исправление реестровых ошибок в Щелковском районе Московской области

3.1 Анализ ведения кадастровой деятельности в Щелковском районе.

Щелковский район, находится в северо-западной части Московской области (рисунок 6). Район расположен на Смоленско-Московской возвышенности и Мещерской низменности.



Рисунок 6 - Расположение Щелковского района в Московской области

Муниципальное образование Щелковский района в северной части граничит с Владимирской областью и городским округом Лосино-Петровский, с юга район граничит с городским округом Балашиха, на востоке района находится городской округ Черноголовка и Ногинский район, в западной части расположены городские округа Королев, Ивантеевка, и Пушкинский район.

Щелковский район занимает площадь 60,15 тыс. га. В состав муниципального образования Щелковский район входят пять городских поселений и пять сельских поселений (рисунок 7, таблица 1).



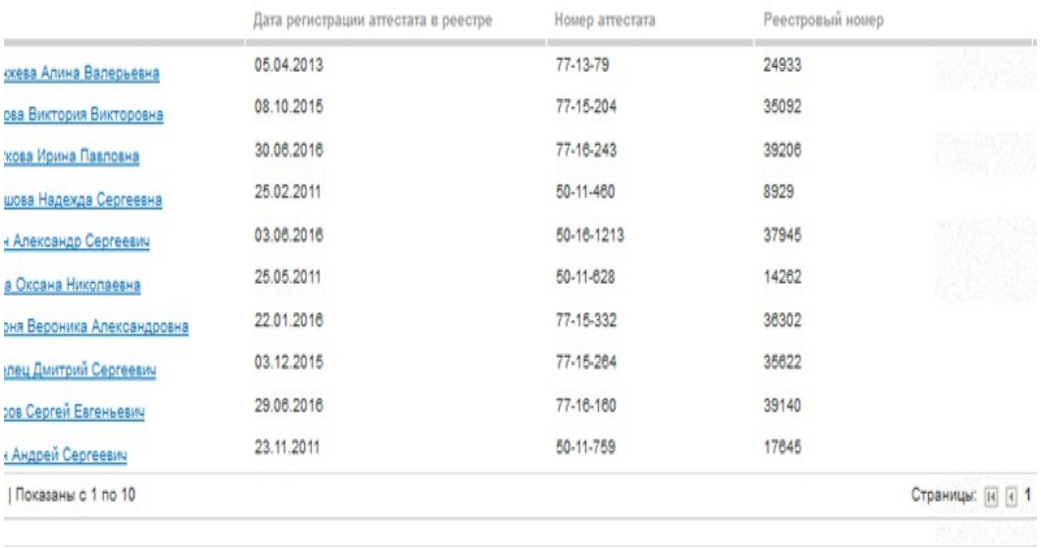
Рисунок 7 - Состав Щелковского района Московской области

Таблица 1 - Населенные пункты, входящие в состав Щелковского района Московской области

Городские и сельские поселения	**Количество населенных пунктов**	**Население**	**Площадь, км^2**
городское поселение Загорянский	3	9190	17,51
городское поселение Монино	2	21135	21,27
городское поселение Свердловский	6	12155	29,78
городское поселение Фряново	25	12539	159,31

городское поселение Щелково	8	128000	87,41
сельское поселение Анискино	11	9208	52,33
сельское поселение Гребневское	10	3200	73,63
сельское поселение Огудневское	13	7493	175,67
сельское поселение Трубинское	9	3567	44,69
сельское поселение Медвежье-Озерское	10	4355	42,00

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.



	Дата регистрации аттестата в реестре	Номер аттестата	Реестровый номер
хева Алина Валерьевна	05.04.2013	77-13-79	24933
ова Виктория Викторовна	08.10.2015	77-15-204	35092
кова Ирина Павловна	30.06.2016	77-16-243	39206
шова Надежда Сергеевна	25.02.2011	50-11-460	8929
Александр Сергеевич	03.06.2016	50-16-1213	37945
а Оксана Николаевна	25.05.2011	50-11-628	14262
рня Вероника Александровна	22.01.2016	77-15-332	36302
лец Дмитрий Сергеевич	03.12.2015	77-15-264	35622
ов Сергей Евгеньевич	29.06.2016	77-16-160	39140
Андрей Сергеевич	23.11.2011	50-11-759	17645

Показаны с 1 по 10	Страницы: 1

Рисунок 8 - Сведения из реестра кадастровых инженеров

Наиболее главным этапом кадастровой деятельности является возможность допущения реестровой ошибки.

Работу кадастрового инженера согласно 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» регулируют саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

Опыт в области выявления и исправления реестровых ошибок саморегулируемых организаций кадастровых инженеров необходимо обобщать в соответствующих нормативных документах, стандартах и методических указаниях.

Для обоснования данного предложения проанализируем документ Ассоциации саморегулируемых организаций «Гильдии кадастровых инженеров»: «Стандарты производства кадастровой деятельности и правила деловой и профессиональной этики кадастровых инженеров Ассоциации «Гильдии кадастровых инженеров».

Данный документ довольно небольшой. Основные элементы Стандартов (Приложение В):

- общие положения;

- собственно, стандарты осуществления кадастровой деятельности и профессиональной этики;

- взаимодействие членов с Ассоциацией;

- ответственность за нарушение стандартов и правил;

- заинтересованные лица, конфликт интересов;

- заключительные положения.

Решение вопросов внутреннего контроля в Ассоциации «Гильдии кадастровых инженеров» более практический. Так, в плане проведения проверок членов Ассоциации на 2018 год более 40% кадастровых инженеров планируется проверить.

Основная проблема в части методологического обеспечения работы кадастровых инженеров со стороны Ассоциации состоит в том, что, во-первых, многие вопросы не имеют конкретизации, а во-вторых, не уделен интерес к вопросам управления рисками при выполнении кадастровой деятельности. Реестровые ошибки. это фактически один из рисков, который приводит к основным потерям как финансовых средств, так и деловой репутации кадастрового инженера и Ассоциации.

Проведя анализ данных с публичной кадастровой карты Щелковского района, можно сказать, что около 65 % объектов недвижимости стоят на государственном кадастровом учете (рисунок 9).

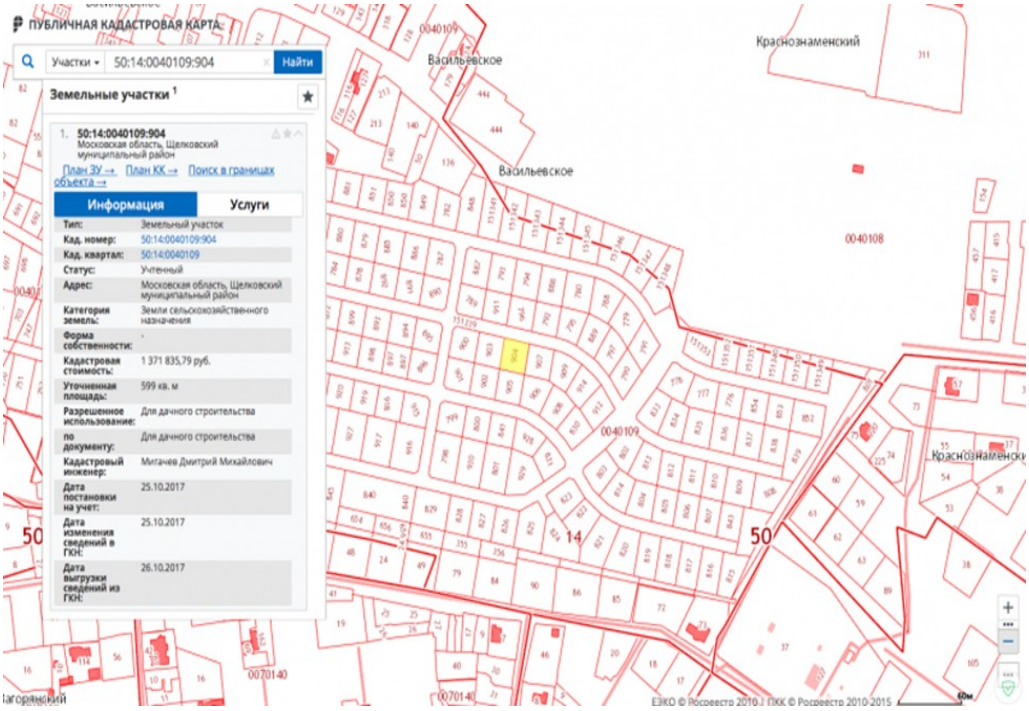


Рисунок 9 - Фрагмент публичной кадастровой карты территории Щелковского района Московской области с выполненными кадастровыми работами в 2017году

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 (Рисунок 10)



Рисунок 10 - Реестровая ошибка в расположении границ земельного участка.

3.2 Практика исправление реестровых ошибок в районе

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 2 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 2017году было допущено 35 ошибки, из которых 23 являются реестровыми. Далее будет дано описание исправление ошибок в судебном и досудебном порядке.

Таблица 2 - Статистика технических и реестровых ошибок по Щелковскому муниципальному району Московской области за период с 2015 по 2017 гг. [60]

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

При обнаружении ошибки собственником, ее исправление потенциально возможно на основе его заявления и необходимых документов, чаще всего требуют предоставить межевой план.

Корректировка ошибки возможна при проведении кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимости.

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.

Указание изменений в информации о расположении границ и площади земельного участка, возможно без согласия собственника по прохождении шести месяцев с даты принятия решения. При исправлении расположения границ земельного участка его площадь может меняться. Но изменение площади внесенную в ЕГРН и площадь после исправления может различаться, но не более чем на 5%.

3 После исправление сведений в ЕГРН, в течении пяти рабочих дней собственник и инфе заинтересованные лица, уведомляются о внесенных сведениях.

Решение об исправлении ошибок в данных случаях принимаются без судебных разбирательств.

Орган регистрации прав может осуществить исправление ошибки, внесенной в ЕГРН, согласно возможным вариантов:

1 после подаче заинтересованном лицом заявления об кадастровом учете изменений и необходимых документов с измененными данными;

2 при проведении процедуры информационного взаимодействия между кадастровым инженером и органами власти;

3 после принятия решения судом об исправлении ошибки в ЕГРН и вступления его в законную силу.

Для первых вариантов исправление ошибки могут привести к нарушению интересов законного собственника или иных заинтересованных лиц. Невозможно также исправить техническую или реестровую ошибку если данный процесс приведет к переходу, возникновению или прекращению прав на недвижимость или, когда в итоге устранения ошибки появляются более чем на 5% различия в площадях земельных участков.

Но иногда возникают случаи, когда исправить техническую или реестровую ошибку административными методами не возможно. То для решения подобных ошибок требуется только судебные разбирательства. В судебном порядке так же можно обжаловать любое решение об устранении реестровой ошибки. Для решения определенных вопросов в судебном порядке, требуется заявление заинтересованного лица. Им может стать как собственник, так и орган власти или орган регистрации прав. Для обращения в суд заявитель предоставляет следующие документы: удостоверение личности, документы подтверждающие права на объект, и документы о том. что данный объект поставлен на кадастровый учет, а также сам иск об исправлении реестровой ошибки.

По данным делам в судебном процессе имеется свой порядок действий:

1 направление иска в суд;

2 заключается договоренность с кадастровым инженером на исполнение картографических услуг;

3 Землеустроительная экспертиза, т.е. проведение исследования с целью измерения земельного участка;

4 признание недействительными предыдущий межевой план;

5 предъявление кадастровым инженером нового составленного межевого плана;

6 вынесение решения суда либо об внесение измененных сведений в ЕГРН, либо отказ в данном действии.

Одновременно с принятием решения суд имеет право:

1 признать неправомочными субъектами на земельные участки органы местного самоуправления;

2 признать права заявителя на объект недвижимости;

3 признать незаконной деятельностью действия ответчиков, при затрагивание прав заявителя;

4 восстановить границы объектов недвижимости до состояния, которые были до проведения межевания.

3.3 Предложения по усовершенствованию кадастровой деятельности

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

1 Восстановление геодезической сети в Щелковском районе Московской области. Восстановление подобный сетей в стране стало возможно с введением в кадастровое дело новых технологий, таких как ГЛОГАСС и GPS. В пределах Щелковского района расположены пункты существующей Государственной геодезической сети.

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^2 согласно утвержденным инструкциям должна составлять не мене 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.

Создание опорной межевой сети осуществляется в таком порядке:

1 планирование, техническое проектирование и рекогносцировка, т.е. обследование местности;

2 установка центров пунктов опорно-межевой сети и внешних межевых знаков;

3 выполнение геодезических расчетов;

4 вычисления по полученным измерениям и проведения контроля их качества;

5 математическая обработка результатов вычислений;

6 составление каталога координат установленных пунктов опорно-межевой сети и написание технического отчета о проделанной работе.

В работе одним из предложений является построение опорно-межевой сети по данным Государственной геодезической сети. Многие специалисты считают, что традиционная опорно0межевая 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.

Использование современного спутникового оборудования на основе таких систем как ГЛОНАСС на застроенных и полу застроенных территориях, около

лесных массивов, ЛЭП и иных подобных объектов вызывает максимальную погрешность при определении координат.

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^2 должна быть (таблица 3):

Таблица 3 - Плотность пунктов опорной межевой сети

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

В таблице 4 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.

Таблица 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

Как было отмечено ранее разработанные стандарты саморегулируемыми организациями способствуют выполнению своей деятельности, но имеются некоторые недостатки, распространяемые и на последствия реестровых ошибок.

Одной из крупных ошибок, которые, к сожалению, чаще всего встречаются и которые приводят к судебным разбирательствам, являются наложения границ земельных участков на межевых планах.

Поэтому в процессе разработки стандартов, касающихся кадастровой деятельности, кадастровым инженерам, необходимо очертить вопросы, которые помогут повысить качество кадастровых работ.

При составлении стандартов кадастровой деятельности, необходимо на наш взгляд включать примерно такие пункты: «Кадастровый инженер, в процессе

осуществления кадастровой деятельности и ведения кадастровых работ на заявленном участке должен собирать и сохранять итоговые сведения для подтверждения своих действий: результаты геодезических работ, акты согласования границ участков, сохранение сведений о заказчиках, включая образцы подписи».

При заключении договора с заказчиком об межевании участка, его необходимо оповещать о степени надежности выбранной системы получения результатов. При посвященности заказчика о возможных рисках, которые возможны в процессе проведения работ по межеванию, говорит о профессиональной персональной ответственности кадастрового инженера.

Как говорилось ранее, при выполнении геодезических измерений кадастровый инженер основывается на общепринятую опорно-межевую систему, которая подлежит восстановлению, должна находится во всех населенных пунктах района и быть доступной для специалистов.

Проблема по обеспечению и установлению пунктов опорно-межевой сети в документах, касающихся кадастровых работ, необходимо рассматривать постоянно и делать соответствующие рассылки саморегулируемым организациям.

GPS система может помочь кадастровым инженерам в нахождении опорно-межевой системы в полевых работах.

В процессе исправления реестровой ошибки в судебном порядке суд принимает решение об исполнении или отказ в исполнении иска. В функции суда не входит установление причин возникновения ошибки. Итогом является исправленная реестровая ошибка, но при этом повтор подобной ситуации сохраняется. Похожая ситуация сохраняет проблему для всех сторон, включая собственников и исполнителя. Данные ситуации влекут за собой постоянную загруженность судов исками по исправлению реестровых ошибок, собственников финансовыми потерями, за заказ межевых работ, дисциплинарные взыскания кадастровым инженерам за ошибочные действия. Кадастровые палаты, также будут загружены запросами сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

В данной главе были исследованы вопросы выявления и исправления реестровых ошибок в Щелковском районе. В работе утверждены суждение о том. что для улучшения кадастровой деятельности, необходимо уменьшить количество реестровых ошибок, а для этого требуется разрабатывать необходимую методологическую базу в саморегулируемых организациях кадастровых инженеров.

4 Оценка эффективности предложенных мер по исправлению реестровых ошибок в Щелковском районе

4.1 Оценка экономических потерь от реестровых ошибок

Как говорилось ранее, одной из самых распространенных ошибок является наложение или пересечение границ земельного участка. Как правило, чаще всего данные ошибки допускают кадастровые инженеры.

Подобные положения могут возникнуть из-за неправильного определения координат основных поворотных точек при установлении границ, не учитывалось действительное расположение объекта. Подобные ситуации могут привести к смещению целых улиц, поэтому данное явление называют «линейное смещение». Причиной его возникновения является давнее и некачественное проведение межевых работ.

Основной особенность смещений является не их тип, а то что при этом затрагиваются права хозяев смежных участков. Такие инценденты могут быть чреваты земельными спорами и административными штрафами, за самовольное занятие чужого участка (ст. 7.1 КоАП). При наложении таких штрафов их сумма начисляется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, но не ниже для частных лиц - 5000 рублей, для юридических лиц – 10000рублей.

Сегодня в России все чаще применяются такие меры. Крайней мерой подобных ситуаций, является потеря собственником своего земельного участка из-за наложения границ.

Поэтому вопрос о наложении границ, на сегодняшний момент очень актуальный. С 1января 2018 года в стране вступил в действие запрет, на сделки с любым участком, границы которого официально не удостоверены. Согласно статистическим данным Росреестра, данная ситуация наблюдалась в 2017 году у половины земельных участков, т.е. почти 50% земельных наделов не имели закрепленные границы. И для совершения сделок с землей требовалось провести

уточнения их границ, т.е. межевые работы, при этом в лучшем положение окажется тот собственник смежных участков, кто первый закажет и проведет межевание, а, следовательно, поставит на кадастровый учет.

Как говорилось ранее в работе, 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 одноразовые, 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» (таблица 5)

Стоимость реестровой ошибки может быть вызвана и иными причинами: строительство правообладателем, какого-то объекта с «заездом» на чужой участок, что является незаконное использование чужого участка. В подобной ситуации собственник обязан убрать незаконное строение. Если при смещении границ в сторону чужого участка в эту зону попадет жилое строение собственника смежного участка, то ущерб может оказаться еще больше.

Следовательно, ущерб от наложения границ земельного участка на смежный участок, может быть достаточно внушительным для правообладателя, чии границы оказались неправильно указанными в Едином государственном реестре недвижимости.

Таблица 5 – 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 заявление 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. рублей	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

Государственный регистратор несет личную ответственность при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Он обязан это делать своевременно и точно. Также регистратор несет ответственность за необоснованный отказ в регистрации прав на недвижимое имущество, их переходе или прекращении.

За незаконные действия какого-либо органа власти, согласно ст.16 Гражданского кодекса России государство обязано возместить его понесенные убытки. Согласно внутреннему Административному регламенту Росреестра, любой гражданин имеет право обжаловать действие или бездействие органов

Росреестра. Данное положение утверждено приказом Минэономразвития №278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению услуг по государственному кадастровому учету и (или государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 07.06.2017 г.

В начале 2017 года Глава Росреестра Абрамченко В. В. Своим распоряжением ввела личную ответственность руководителей тер. отделов ведомства за качество своей работы. Данное решение должно повысить степень оказания услуг и уменьшить число технических и реестровых ошибок.

Умышленное искажение сведений государственным регистратором карается уголовной ответственностью

В случаях неправомерного решения или некорректного поведения государственного регистратора, можно пожаловаться на официальный сайт Росрреестра в разделе «Антикоррупционные действия»

Из всего выше сказанного, можно сделать вывод, что большая часть свершенных реестровых ошибок сделана без злого умысла, в следствии нескольких причин:

1 отсутствия порядка кадастровой деятельности в оценке существующих рисков;

2 отсутствие единого подхода в вопросах недопущения технических или реестровых ошибок;

3 наличие недостатков в техническом оснащении при проведении кадастровых работ.

Естественно, что кадастровый инженер не заинтересован в свершении реестровых ошибок. Но эффективной системы от реестровых ошибок в кадастровой деятельности еще не сделано.

В работе большое внимание было уделено двум аспектам, которые влияют на реестровые ошибки:

1 состояния опорной межевой сети в Щелковском районе Московской области;

2 улучшения методики ведения кадастровых работ, для уменьшения количества реестровых ошибок.

Наличие полной геодезической основы является основным условием для достойного выполнения кадастровых работ кадастровым инженером. Лучшим условие для выполнения кадастровых работ, является, едина государственная геодезическая основа в единой геодезической сети координат.

В соответствии с 209-ФЗ «О геодезии и картографии» нужные сведения о геодезической основе для кадастра, получают по результатам работ по обновлению существующей, воссозданию строй или созданию новой геодезической основы кадастра, с внесением полученных данных в Единый государственный реестр недвижимости. На основе утвержденных нормативных актов.

При осуществлении геодезических работ в составе кадастровых работ по снятию координат характерных поворотных точек границ участка и контуров иных объектов расположенных на земельном участке, применяя спутниковый или геодезический метод, необходимо указывать в специальном разделе межевого плана. К сожалению довольно часто это не правильные или даже ложные сведения. Не совсем честные кадастровые инженеры в раздел межевого плана указываю одну систему опорно-межевой сети, а на самом деле вносят координаты пунктов полигонометрии, данные по которым хранятся в федеральном каталоге координат. Или же применяют координаты опорно-межевых систем, сделанных с нарушением нормативных актов. Именно такие данные приводят в реестровым ошибкам.

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^2 погрешность составит 30м^2, 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 установки координат характерных поворотных точек (таблица 6).

Таблица 6 – 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

В процессе работы, при проведении межевании, кадастровые инженеры выявляют нахождение межевых точек не зависимо от категорий земель. На практике используя новейшие приборы и программы кадастровые инженеры

добиваются среднеквадратической погрешности 0,05метра относительно пунктов опорно-межевой сети.

Следовательно, в соответствии с законодательными актами границы могут быть сдвинуты в сторону в любом направлении на расстояние допустимой погрешности.

4.2. Оценка экономической эффективности

Для уменьшения рисков допусков реестровых ошибок в работе сделаны предложения:

1 восстановление опорно-межевой сети на территории района;

2 разработка поправок в профессиональные стандарты кадастровых инженеров, разрабатываемые саморегулируемыми организациями.

Экономическая эффективность рассчитывается по формуле (1):

$$Эф= П\З, (1),$$

где П – прибыль от предложений;

З – затраты на инвестиции

Инвестиционная прибыль, это полученный денежный поток, по плану. В нашей работе прибыль может быть получена, только при уменьшении реестровых ошибок, а это в свою очередь, приведет к уменьшению бюджетных средств на проведение кадастровых работ, включая межевые работы, и затрат на исправление сведений в Едином государственном реестре недвижимости, и уменьшение судебных издержек. Данную оценку прибыли провести сложно,
так как нет соответствующих нормативных показателей затрат.

Но можно провести оценку экономической эффективности предложений для собственника недвижимости, при регистрации прав которого была выявлена реестровая ошибка.

Для этого нам потребуются данные в которой были рассчитаны возможные потери собственника земельного участка с кадастровой стоимостью 450 тыс. руб. в случае обнаружения в его регистрационных документах реестровые ошибки, которая исправляется только в судебном порядке.

Согласно имеющимся данным минимальные финансовые издержки собственника составят около 7 тыс. руб., а максимальные могут превысить кадастровую стоимость участка.

В таблице 7 представлен расчет количества опорно-межевых знаков, необходимых на территории Щелковского района.

Таблица 7 - 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
Итого	104	-	-	477800

Из таблице видно, что капитальные затраты на закладку опроно0межевых 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.

Далее рассчитаем затраты на улучшение принимаемых стандартов по выполнению кадастровой деятельности Ассоциации саморегулируемых организаций «Гильдия кадастровых инженеров» (далее АСРО «ГКИ»)

Таблица 8 - 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

Из таблицы видно, что затраты на разработку стандарта, его редактирование и издание для АСРО «ГКИ» обойдется в 80 тыс. руб.

Общие затраты по высказанным предложениям составит:

477800+80000=557800 руб.

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 (таблица 9).

Таблица 9 - 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.	7000×36 = 280000 руб.	252000
совокупные затраты, руб.		557800
срок окупаемости затрат, лет	557800/252000 = 3 года	2,5

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 составят75000 руб., а экономический эффект составит: 252000-75000=177000 руб.

В данном разделе были исследованы экономические расчеты эффективности предложений по снижению числа реестровых ошибок.

Заключение

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 провести 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.

Список литературы

1 Конституция Российской Федерации: офиц. текст, с поправками от 21.07.2014 [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

2 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 24 июля 2002 г.: по состоянию на 28.05.2017 г.] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

3 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 1995 г.: по состоянию на 23.05.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

4 Градостроительный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: по состоянию на 23.04.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

5 Земельный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г.: по состоянию на 31.12.2017 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

6 Федеральный закон «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ [федер. закон: принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.: по состоянию на 28.02.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

7 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ [федер. закон: принят Гос. Думой 03 июля 2015 г.: по состоянию на 03.04.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru

8 Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О саморегулируемых организациях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) //

СПС «Консультант Плюс» (нормативно-правовой ресурс). - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72967/6988326d3d842078aa63a6b1cafc16d8e2b86e8f/

9 Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ (в ред. от 23.04.2018) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: http://www.consultant.ru/document/

10 Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 (ред. от 15.02.2017) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) // СПС «Консультант Плюс» / [электронный ресурс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583

11 Постановление правительства РФ «Об определении требований к картам, планам, являющимся картографической основой государственного кадастра недвижимости» [Электронный ресурс]. - Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 28.07.2011 №375. // СПС «КонсультантПлюс».

12 Постановление правительства «О концепции федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости» (2014 - 2019 годы) [Электронный ресурс]. - Распоряжение Правительства РФ от 28 июня 2013 г. № 1101-р. // СПС «КонсультантПлюс».

13 Постановление правительства «О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости» (2014 - 2019 годы) [Электронный ресурс]. - Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 N 903. // СПС «КонсультантПлюс».

14 Постановление правительства «Об утверждении положения о создании геодезических сетей специального назначения» (2014 - 2019 годы) [Электронный ресурс]. - Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 №433 // СПС «КонсультантПлюс».

15 Постановление правительства «Об использовании глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС в интересах социально-экономического развития Российской Федерации» [Утвержден Постановлением правительства РФ от 30 апреля 2008г. № 323]: указ Президента Рос. Федерации от 17. 05.2007 г. № 638 // СПС «КонсультантПлюс».

16 Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» // СПС «Консультант Плюс» (нормативно-правовой электронный ресурс). – URL: http://www.consultant.ru/law/hotdocs/48005.html

17 Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» // СПС «Консультант Плюс» (нормативно-правовой электронный ресурс). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW

18 Приказ Минэкономразвития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» // Гарант. Ру (информационно-правовой портал) / [электронный ресурс] / URL: http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71274166/

19 Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 27.10.2016) «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» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) // СПС «Консультант Плюс» (нормативно-правовой ресурс). – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196026/

20 Приказ Минэкономразвития России от 17 августа 2012 г. № 518 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» // Российская газета – Федеральный выпуск от 16 января 2013 года № 5982 (6).

21 Приказ Минэкономразвития РФ от 31.12.2009 № 582 «Об утверждении типов межевых знаков и порядка их установки (закладки)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 16.02.2010 № 16437) // СПС «Консультант Плюс» [электронный ресурс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_97764/

22 Письмо Минэкономразвития России от 02.03.2016 № Д23-908 «О необходимости проведения согласования местоположения границ земельного участка со всеми правообладателями смежных земельных участков» // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [электронный ресурс] / URL: https://rosreestr.ru/site/

23 Положение о создании геодезических сетей специального назначения. Утверждено Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 декабря 2015 г. № 961 // СПС «Консультант Плюс» [электронный ресурс] / URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196049/1fea58c825450175f9788720a6c4fc5390a3b2dc/#dst100010

24 Приказ Росреестра «О внесении изменений в положения о территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.05.2016 № П/0263» [приказ Росреестра от 23 января 2017 г. № П/0027] / [Электронный ресурс] / Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс»

25 Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» [приказ Минэкономразвития от 04.04.2011 № 144: по состоянию на 22.11.2016 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: http://www.pravo.gov.ru.

26 Авакян, В.В. Прикладная геодезия. Технологии инженерно-геодезических работ: учебное пособие / В.В. Авакян. – М.: Инфра-Инженерия, 2016. – 588 с.

27 Батин, П.С., Дубровский А.В. Классификация видов реестровых ошибок и причин их низкого выявления [статья] / П.С. Батин, А.В. Дубровский // Интерэкспо Гео Сибирь. – 2017. - № 3 (52). – С. 105-110.

28 Варламов, А.А. Кадастр и природопользование: учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко; под ред. А.А. Варламова. – М.: Академия, 2015. – 356 с.

29 Варламов, А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И. Кадастровая деятельность: учебник. - М.: Форум, Инфра-М, 2016. – 280 с.

30 Волкова, Е.А. Некоторые проблемы ответственности кадастровых инженеров [статья] / Е.А. Волкова // Молодой ученый. - 2015. - №8. - С. 713-716.

31 Давыдов, А.А. Кадастровая ошибка [Текст] / А.А. Давыдов // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова, 2016. - Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2016. - С. 744 - 748.

32 Денисова, Е.С., Красилич О.А. Опыт создания опорной межевой сети на территории Кузнецкого района Пензенской области с расчетом стоимости выполненных работ [статья] / Е.С. Денисова, О.А. Красилич // Фундаментальные исследования. – 2015. - № 3. – С. 46-50.

33 Ивчатова, Н.С. Сравнительный анализ учетно-регистрационных систем недвижимости в различных странах [статья] / Н.С. Ивчатова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2016. - № 2 (18). – С. 331-337.

34 Кирилочкин, И.В. Кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости [Текст] / И.В. Кирилочкин // Образование, экономика, общество - СПб.: Национальный информационный канал, 2015. - № 3-4 (49-50). - С. 117-119.

35 Коломиец, Д.Ю. О правовом содержании базовых категорий в сфере государственной регистрации объектов недвижимости [статья] / Д.Ю. Коломиец // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: юридические науки. – 2016. - № 1. – С. 152-158.

36 Комов, Н.В., Чашев А.С. Земельно-информационная и кадастровая система – составная часть эффективного управления земельными ресурсами [статья] / Н.В. Комов, А.С. Чашев // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. - № 1. – С. 35-40.

37 Лурье, И.К. Геоинформационное картографирование: учебник. – М.: КДУ, 2017. – 424 с.

38 Мухина, Т.А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства [статья] / Т.А. Мухина // Инновационная наука. – 2016. - № 2. – С. 36-41.

39 Сыромятникова, Е.В. Мониторинг опорно-межевых сетей для кадастровой деятельности [статья] / Е.В. Сыромятникова // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: «Естественные науки». – 2017. - № 1 – С. 211-216.

40 Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.np-okirt.ru/ads_archive/?ELEMENT_ID=2542

41 Выполнение комплексных кадастровых работ для уточнения местоположения границ земельных участков на основе сведений, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов [электронный ресурс] - Режим доступа: https://roscadastre.ru/html/iv_sezd/d3_ks3_popov.pdf

42 Земельный вестник московской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.zemvest.ru/

44 Нормативно-правовые акты. URL: http://www.consultant.ru/ - справочно-правовая система «Консультант Плюс».

45 Области применения [электронный ресурс] - Режим доступа: https://www.geoscan.aero/ru/application

46 Особенности выявления и устранения кадастровых ошибок в сведениях кадастра недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://cyberleninka.ru/article/v/osobennosti-vyyavleniya-i-ustraneniya-kadastrovyh-oshibok-v-svedeniyah-kadastra-nedvizhimosti

47 Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://rosreestr.ru - Загл. с экрана;

48 Статистические данные. URL: https://www.rosreestr.ru/ - официальный сайт Росреестр.

49 Статистические данные. URL: http://shhyolkovo.ru/-официальный сайт Щелковского района Московской области.

50 Статистические данные. Федеральная службы государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. – Режим доступа: http://www.gks.ru/

51 Doing Business 2017. Economy Profile: [Electronic resource] // The World Bank, Washington, 2016. - Access mode: http://www.doingbusiness.org/

52 Doing Business 2018. Economy Profile: [Electronic resource] // The World Bank, Washington, 2017. - Access mode: http://www.doingbusiness.org/

53 Land register ordinance [Электронный ресурс]. Режим доступа – forum.yurclub.ru›index.php.

54 The Law of Property Act 1925 / [Online]. URL: http://www.l egislation.gov-.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents

Приложение А

Таблица 1 – Исходные данные для выполнения кадастровых работ

Таблица А.1

Вид исходных данных	Держатель (источник) данных	Вид документов (материалов)
планово-картографическая основа		
растровые и векторные материалы		-растровые и векторные топографические карты -масштаба 1:10000 – 1:25000 электронные растровые копии сельскохозяйственных карт -масштаба 1:10000 - 1:25000; растровые и векторные топографические планы населенных пунктов масштаба 1:500 – 1:2000;
ортофотопланы на территорию населенных пунктов масштаба 1:2000	могут быт подготовлены исполнителем в рамках выполнения работ	-
ортотрансформированные космические снимки с разрешением 1 метр	могут быт подготовлены исполнителем в рамках выполнения работ	-
сведения об объектах недвижимого имущества		
сведения единого государственного реестра недвижимости	управление Росреестра по соответствующему субъекту РФ	- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости; - выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; - выписка о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игорной зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории;

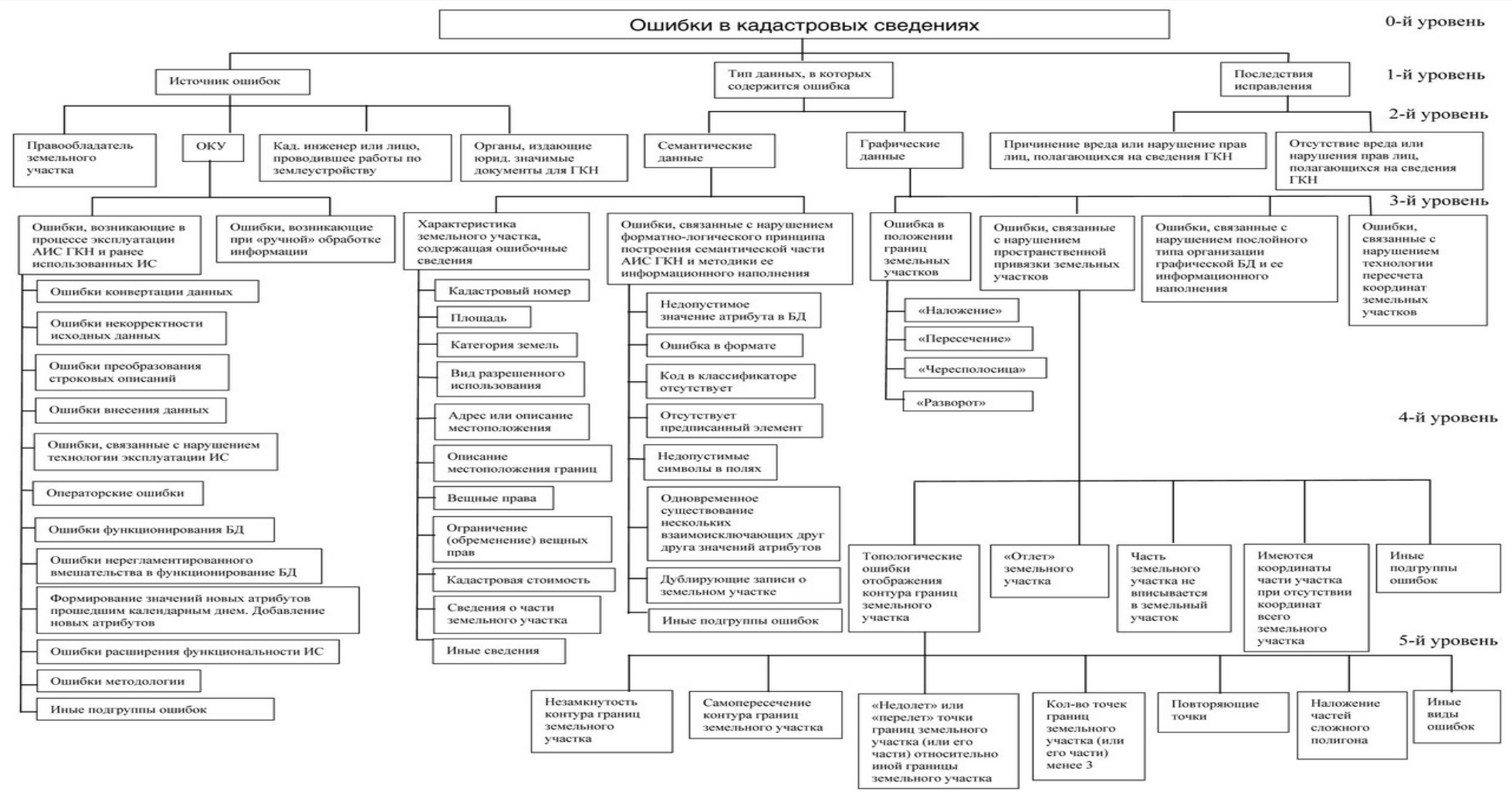
		- выписка о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта; - кадастровый план территории;
сведения муниципальных геоинформационных систем о земельных участках, предоставленных органом местного самоуправления	органы местного самоуправления муниципальных районов, городских и сельских поселений	- копии документов; - официальные письма
сведения реестра федерального имущества	территориальное управление Росимущества по соответствующему субъекту РФ	- выписка из реестра федерального имущества
сведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства	управление Росреестра по соответствующему субъекту РФ	- проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий; - материалы по передаче земель в ведение органов местного самоуправления; - материалы качественной оценки сельскохозяйственных угодий; - материалы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения; - землеустроительная документация и сведения по описанию и установлению границ населенных пунктов и муниципальных образований; - землеустроительная документация по описанию границ зон с особым режимом использования земель; - монтированные ведомости окружных границ сельскохозяйственных предприятий.
сведения федеральной информационной адресной системы	управление ФНС по соответствующему субъекту РФ	- выписка из федеральной информационной адресной системы
сведения государственного лесного реестра	департамент лесного хозяйства соответствующего	- лесоустроительная документация (проекты

	субъекта РФ	лесоустройства),
сведения государственного водного реестра	федеральное агентство водных ресурсов	- выписка из ГВР, копии документов
сведения реестра объектов культурного наследия	министерство культуры соответствующего субъекту РФ	- выписка из реестра объектов культурного наследия
сведения органов по государственному техническому учету и технической инвентаризации	федеральное БТИ ОГУП тех центр	- копии документов (технических планов, технических паспортов)
градостроительная документация, сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности		
градостроительная документация	органы архитектуры и градостроительства (http://fgis.economy.gov.ru/fgis)	- генеральные планы муниципальных образований: (существующие и перспективные границы населенных пунктов); - правила землепользования и застройки - территориальные (градостроительные) зоны - красные линии, линии регулирования застройки
градостроительные сведения об объектах капитального строительства	органы местного самоуправления Министерство строительства соответствующего субъекта РФ	- адресные планы населенных пунктов; - разрешения на ввод здания, сооружения в эксплуатацию; - проектная документация здания, сооружения.

Приложение Б

Виды реестровых ошибок

Рисунок Б.1



Приложение В

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления Ассоциации
«Гильдия кадастровых инженеров»
Протокол № 15/04 от «15» апреля 2016 года

Стандарт Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров»

Квалификация «Кадастровый инженер»

Москва

2016

Стандарт саморегулируемой организации

Квалификация «Кадастровый инженер»

1 Общие положения

Стандарт разработан для применения кадастровыми инженерами членами Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров» с учетом необходимости соблюдения принципа обеспечения условий для единообразного применения стандартов.

Настоящий стандарт разработан на основании:

- Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;

- Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости»;

- Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».

Кадастровая деятельность выполняется в соответствии с требованиями федеральных законов и принятыми в соответствии с ними нормативными актами, правилами деловой этики.

Положения данного стандарта Ассоциации должны устранять или уменьшать конфликт интересов членов СРО, работников СРО и членов постоянно действующего коллегиального органа управления СРО.

Проведение любых работ или действий, изложенных в данном стандарте должны:

- осуществляться с соблюдением интересов всех и каждого из участников кадастровых отношений;

- исключать любую деятельность или предоставление услуг, наносящую ущерб любым участникам кадастровых отношений, равно как и любым организациям, осуществляющим кадастровую деятельность в рамках выполнения настоящего стандарта;

- не допускать установление требований, препятствующих недобросовестной конкуренции, совершению действий, причиняющих моральный вред или ущерб потребителям товаров, работ или услуг и иным лицам, действий, причиняющих ущерб деловой репутации кадастрового инженера или организации, выполняющей работы, предусмотренные настоящим стандартом, либо деловой репутации Ассоциации.

Для реализации указанных требований и запретов необходимо руководствоваться следующими принципами проведения работ или иных действий:

- открытость, предполагающая доступ к результатам выполняемых работ любым заинтересованным лицам;

- разработка различных конкурентно способных вариантов решения поставленной задачи, либо привлечение различных исполнителей для её решения.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1) наличие гражданства Российской Федерации;

2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего

образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;

3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;

4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (далее - экзамен);

5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, отвечающего установленным статьей 29 «О государственном кадастре недвижимости» требованиям;

8) отсутствие ограничений, предусмотренных частями 19 и 20 статьи 29 Закона о кадастре.

Требования пункта 2 не применяются до 1 января 2020 года, а также указанные в пунктах 3, 4 статьи 29 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» не применяются к лицам, имевшим по состоянию на 1 июля 2016 года действующие квалификационные аттестаты кадастрового инженера.

Кадастровая деятельность в соответствии с ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) «Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» отнесена к следующим видам экономической деятельности:

71 - Деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа;

71.1 - Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях;

- 71.12 - Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;

- 71.12.7 - Кадастровая деятельность.

Кадастровые работы выполняются на основании заключаемого договора подряда или на основании определения суда (экспертиза).

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, частей таких объектов недвижимости, объектов незавершенного строительства, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету в соответствии с требованиями Федерального законодательства в области кадастровых отношений.

При выполнении работ в отношении всех видов объектов недвижимости кадастровый инженер имеет должностные обязанности по планированию, организации, мониторингу и контролю кадастровых работ, сбору исходных данных, проведению полевых и камеральных работ, и, непосредственно, подготовке документации по результатам выполнения кадастровых работ (межевых и технических планов, актов обследования, карт (планов) территории).

Обязательные должностные обязанности кадастрового инженера:

1. подготовка документации, необходимой для постановки земельных участков на кадастровый учет;
2. формирование межевых, технических планов, актов обследований;
3. рекогносцировка и обследование земельных участков;
4. проведение полевых и камеральных работ по установлению и закреплению границ земельных участков;

5. создание карт в графическом и цифровом виде;

6. проведение натурных обследований объектов с последующей подготовкой заключений по их результатам;

7. взаимодействие с органами государственной власти по техническим и правовым вопросам;

8. проверка заключаемых организацией договоров;

9. участие в разработке технических заданий на выполнение кадастровых и иных работ;

10. консультирование заказчиков по вопросам кадастровых работ;

11. проверка и гарантия качества работы.

Должностные права кадастрового инженера:

1. право требовать для ознакомления все необходимые для работы правоустанавливающие документы на земельный участок;

2. знакомиться с решениями руководства, касающимися его компетенции;

3. принимать участие в рабочих совещаниях по вопросам своей трудовой деятельности;

4. сообщать руководству о выявленных недостатках в работе предприятия и предлагать варианты их устранения;

5. запрашивать лично или через руководство информацию, необходимую для выполнения должностных обязанностей.

Кадастровый инженер должен обладать следующими основными знаниями:

1. Структура организации исполнителя работ;

2. Структура органов исполнительной власти и местного самоуправления;

3. Базовые основы информатики и телекоммуникаций;

4. Основы системного анализа;

5. Основы экономики, организации производства, труда и управления;

6. Нормативно-правовые акты, методические документы в сфере кадастровой деятельности, кадастра недвижимости, землеустройства, градостроительства и смежных областей знаний;

7. Основы геодезии, технической инвентаризации объектов капитального строительства, землеустройства, территориального планирования, градостроительства, лесоустройства и др.;

8. Технология выполнения и организация кадастровых работ;

9. Законодательство по охране труда;

10. Трудовое законодательство.

Кадастровый инженер должен уметь:

1. Разрабатывать планы организационно-технических мероприятий;

2. Использовать нематериальные виды и формы мотивации в управлении персоналом;

3. Рассчитывать затраты на проведение кадастровых работ;

4. Анализировать рынок услуг в сфере кадастровой деятельности;

5. Исполнять правила и регламенты, установленные организацией;

6. Организовывать хранение документов в соответствии с требованиями законодательства и организации;

7. Анализировать правоустанавливающие, землеустроительные, градостроительные и иные документы, применять на практике действующее законодательство;

8. Разрабатывать и оформлять документацию в сфере кадастровой деятельности;

9. Использовать современные средства вычислительной техники, коммуникаций и связи, программное обеспечение.

Стажировка для кандидатов в кадастровые инженеры:

1. Организация прохождения стажировки физическими лицами осуществляется саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в соответствии с правилами стажировки, установленными Национальным

объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Правилами стажировки могут быть установлены особенности прохождения стажировки физическими лицами, ранее замещавшими должности в органе кадастрового учета или в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в части определения перечня должностей, для которых срок стажировки может быть сокращен, но не более чем на один год.

2. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров назначает руководителя стажировки в срок не более чем двадцать рабочих дней с даты поступления в такую саморегулируемую организацию заявления физического лица о прохождении стажировки и документов, установленных правилами стажировки, и в срок не более чем пять рабочих дней с даты назначения руководителя стажировки направляет в Национальное объединение информацию о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, а также размещает указанную информацию на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Руководитель стажировки назначается саморегулируемой организацией кадастровых инженеров из числа кадастровых инженеров -членов такой саморегулируемой организации, имеющих опыт работы кадастровым инженером не менее двух лет и не имеющих дисциплинарных взысканий за последние два года. Стажировка осуществляется на основании трудового договора, заключенного физическим лицом, принятым для прохождения стажировки, с индивидуальным предпринимателем. Стажировка осуществляется на основании программы стажировки, разработанной руководителем стажировки и утвержденной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. Отказ саморегулируемой организации кадастровых инженеров в приеме физического лица для прохождения стажировки может быть обжалован в суд в порядке, установленном законодательством об административном судопроизводстве.

3. Контроль за стажировкой, в том числе за освоением программы стажировки, осуществляют руководитель стажировки и саморегулируемая организация кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. По результатам прохождения физическим лицом стажировки руководитель стажировки составляет заключение об итогах стажировки и представляет его в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой является такой руководитель стажировки, на утверждение. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров утверждает заключение об итогах стажировки либо мотивированно отказывает в его утверждении в срок не более чем пятнадцать рабочих дней со дня поступления соответствующего заключения. При этом физическое лицо считается прошедшим стажировку со дня утверждения указанного заключения. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, утвердившая заключение об итогах стажировки, в течение одного рабочего дня со дня утверждения указанного заключения выдает копию указанного заключения физическому лицу, прошедшему стажировку, а также направляет сведения об итогах стажировки в национальное объединение.

4. Мотивированный отказ в утверждении заключения об итогах стажировки в письменной форме направляется физическому лицу, не прошедшему стажировку, в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня поступления указанного заключения на утверждение. Данный отказ может быть обжалован в суд в порядке, установленном законодательством об административном судопроизводстве.

5. Физическое лицо, не прошедшее стажировку, вновь допускается к прохождению стажировки на общих основаниях.

6. Информация о физическом лице, принятом для прохождения стажировки, об итогах стажировки физического лица подлежит размещению на официальном сайте Национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее чем три рабочих дня

со дня поступления такой информации и сведений от саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Экзамен для кандидатов в кадастровые инженеры:

1. Экзамен, подтверждающий наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности

2. Проведение экзамена в целях подтверждения наличия у претендента профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, организуется Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – Национальное объединение). Экзамен проводится в форме тестирования с применением автоматизированной информационной системы, проектирование и внедрение которой осуществляются Национальным объединением. Экзамен принимается комиссией, формируемой Национальным объединением (далее - комиссия). Порядок проведения экзамена, формирования и работы комиссии, в том числе порядок обжалования результатов экзамена, устанавливается Национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Вопросы тестовых заданий разрабатываются и утверждаются Национальным объединением в соответствии с программой экзамена, утвержденной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, и размещаются на официальном сайте национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее, чем три рабочих дня с даты их утверждения. За прием экзамена с претендента взимается плата, размер и порядок взимания которой устанавливаются национальным объединением.

3. Информация о результатах экзамена подлежит размещению на официальном сайте Национального объединения кадастровых инженеров в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в срок не позднее, чем три рабочих дня со дня проведения экзамена.

Права и обязанности кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности

1 Кадастровый инженер имеет право:

1) требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, указанного в статье 33 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ;

2) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения

кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;

3) отказаться от руководства стажировкой в случае наличия объективных обстоятельств, препятствующих выполнению обязанностей руководителя стажировки.

Кадастровый инженер обязан:

1) соблюдать требования Закона о кадастре, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

2) отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Закона о кадастре;

3) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

4) отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

5) сообщить заказчику кадастровых работ или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

6) иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного

пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

7) предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

8) не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

9) хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган кадастрового учета в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

10) один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным законом от 29 декабря 2012 года №

273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" порядке, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера;

11) предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор;

12) предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

13) выполнять иные обязанности, установленные Закона о кадастре, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров.

Ответственность кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности

В рамках действующего законодательства предусмотрены следующие виды ответственности кадастрового инженера:

1. лишение допуска к профессиональной деятельности через исключение из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
2. имущественная ответственность;
3. административная ответственность за внесение заведомо ложных сведений, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния;
4. ответственность кадастрового инженера как сотрудника юридического лица;
5. дисциплинарная ответственность;

6 уголовная ответственность.