

РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ. УДАЧНЫЙ ОПЫТ И ПРОБЛЕМЫ ПРИ ИХ ИСПРАВЛЕНИИ



Мартынова Т.С.,

член Экспертного совета
А СРО «Кадастровые инженеры»

Знание фактов только потому и драгоценно,
что в фактах скрываются идеи,
факты без идей — сор для головы и памяти.

В. Белинский

1. Собственность

Вся кадастровая деятельность неразрывно связана с объектами собственности: частной, государственной и муниципальной.

В Юридической энциклопедии отмечается, что *право собственности на вещь, имущество означает наличие у гражданина (или юридического лица) правомочий по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом*. Правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом — это только юридические (т.е. предоставленные законом) возможности. Поэтому их необходимо отличать от владения — фактического нахождения вещи у лица, пользования — реальной эксплуатации вещи, извлечения ее полезных свойств, распоряжения — конкретных действий по определению юридической судьбы вещи. Право владения чаще всего осуществляется самим собственником. Однако, фактически обладать имуществом может и не собственник. Владение не собственником может быть законным и незаконным. *Законным владением признается владение, опирающееся на правовое основание (титул)*. Без наличия правового основания владелец не признается законным, у него не возникает правомочий владения и, следовательно, права на восстановление нарушенного владения.

«Многообразие форм собственности — ключевой вопрос общественного и государственного устройства. Обладание собственностью рождает целую систему коренных интересов у тех или иных слоев населения, а это, в свою очередь, ведет к серьезному отражению интересов в политических взглядах, во взглядах на устройство власти и обладание властью, а значит и в притязаниях на власть, участие в деятельности властей, в поддержке или оппозиции

к данной власти», — написано в Словаре государственной службы [1].

«Именно стабильность собственности привлечет инвестора в Россию. Отношение к собственности — один из главных вопросов для государства» [2].

Отношение государства к собственности, к ее охране всегда было краеугольным вопросом существования общественно-политических строев и государств.

Английский философ XVII века Джон Локк утверждал, что *«Великой и главной целью объединения людей в государства и передачи ими себя под власть правительства является сохранение их собственности»*. **«Единая задача правительства — охрана частной собственности»**.

Со времен Пифагора, заявлявшего, что *«Гражданин без собственности не имеет отечества»*, до Фазилия Искандера, уверявшего, что *«Устойчивость обществу придают или цепи, или собственность»*, данная тема является наиважнейшей для любого гражданина.

На мой взгляд, лучшее, что сказано об отношении человека к тому, чем он владеет, написано Петром Алексеевичем Столыпиным в письме Льву Николаевичу Толстому (1907 г.): *«Природа вложила в человека некоторые врожденные инстинкты, как то: чувство голода, половое чувство и т. п. и одно из самых сильных чувств этого порядка — чувство собственности. Нельзя любить чужое наравне со своим и нельзя обхаживать, улучшать землю, находящуюся во временном пользовании, наравне со своею землею. Искусственное в этом отношении оскотление нашего крестьянина, уничтожение в нем врожденного чувства собственности ведет ко многому дурному и, главное, к бедности. А бедность худшее из рабств. Смешно говорить этим людям о свободе или о свободах»*.

2. История земельных отношений в России в 1917–2021 гг.

К началу двадцатого века, по высказыванию Эсалия Васильевича Розанова, «в России вся собственность выросла из «выпросил», или «подавил», или кого-нибудь «обобрал». Труда собственности очень мало. И от этого она не крепка и не зажаётся».

И вот, после Великой Октябрьской Социалистической Революции, на II Всероссийском Съезде Советов Рабочих, Солдатских и Крестьянских Депутатов 27 октября 1917 года принят Декрет о земле, провозгласивший конфискацию помещичьего землевладения, отмену института частной собственности на землю, уравнильное землепользование, недопустимость наемного труда и свободный выбор самими крестьянами форм землепользования.

О ДЕКРЕТЕ О ЗЕМЛЕ

Помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа;

Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема.

Декрет о земле — нормативно-правовой акт, имевший конституционное, основополагающее значение в области землепользования, четко определивший отношение новой власти к частной собственности, к наемному труду, став основой земельной политики СССР и стран социализма. Декрет отменял помещичью собственность на землю без всякого выкупа и передавал помещичьи, удельные, монастырские, церковные земли со всем инвентарём и постройками в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов, на которые возлагалось принятие мер для соблюдения строжайшего порядка при конфискации помещичьих имений. Декрет устанавливал также, что земли рядовых крестьян и рядовых казаков не конфискуются.

Декрет определил новые принципы землевладения и землепользования: право частной собственности на землю отменялось, запрещались продажа, аренда и залог земли, вся земля объявлялась всенародным достоянием, т. е. переходила в исключительную собственность государства, право пользования землёй получили все граждане при условии обработки её своим трудом, семьёй или в товариществе без наемного труда, на основе уравнильного землепользования при свободном выборе форм землепользования, в том числе и артельной. (По декрету крестьяне России получили бесплатно 150 млн десятин земли, они были освобождены от уплаты 700 млн рублей золотом ежегодно за аренду земли и от долгов за землю, достигших к этому времени 3 млрд. рублей)

Основные положения Декрета о земле были развиты и конкретизированы в ряде законодательных актов Советского государства, в том числе в законе «О социализации земли» 1918, в Земельном кодексе РСФСР 1922 и др.

Осуществление Декрета о земле и др. актов аграрного законодательства Октябрьской социалистической революции обеспечило поддержку Советской власти со стороны трудового крестьянства, ликвидацию помещичьего землевладения и класса помещиков и создало «... земельный строй, наиболее гибкий в смысле перехода к социализму» (Ленин В. И., Полное собрание соч., 5 изд., т. 37, с. 326).

Семьдесят шесть лет 1/6 часть Земли не знала «счастья обладания частной собственностью».

И вот, в 1993 году, Указом Президента России от 27.10.1993 г «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» совершена революция: россиянам вернули частную собственность. Государство гарантировало неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.

Основной задачей, стоявшей перед законодателями в то время, являлось перераспределение земельного фонда, формирование частной собственности на землю и создание индивидуальных фермерских хозяйств как нового типа ведения сельского хозяйства.

Нормативные акты Земельной реформы 1991–1996 гг.

Наименование документа	Основное содержание
Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 г «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»	Первый нормативный акт, определивший сроки и порядок реорганизации колхозов и совхозов. Работникам с/х предприятий разрешено продавать земельные доли или земельные акции по свободным ценам — это первый шаг к обороту земельных долей. Указ подразумевал осуществление аграрной реформы в двух направлениях и в рамках двух самостоятельных юридических конструкций — «приватизации» и «реорганизации». Технический аспект приватизации разъяснялся в постановлениях Правительства РФ, рекомендациях и инструкциях Роскомзема.
Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 г. «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»	Предусматривало проведение разграничения находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, о выделении земель, остающихся в государственной собственности и передаваемых гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевою собственность;
Указ Президента РФ от 02.03.1992 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан»	НПА решал, по сути, технический вопрос. Указ воспроизводил дословно письмо Госкомзема РСФСР от 10 января 1992 г. № 3–15/51 «О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан».
Постановление Правительства РФ от 6.03.1992 г. «О ходе развития аграрной реформы в Российской Федерации»	НПА ставит приватизацию земли в прямую зависимость от решения о реорганизации предприятия. Однако, Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов не только четко разделяли эти два института, но и допускали приватизацию земли и одновременно сохранение прежней организационно-правовой формы предприятия

Наименование документа	Основное содержание
Указ Президента РФ от 25.03.1992 г. «О продаже земельных участков гражданами и юридическими лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий»;	
Указ Президента РФ от 14.06.1992 г. «Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставлении гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности»	Предусмотрено право организаций несельскохозяйственной отрасли быть собственниками земельных участков, помимо этого покупателями земельных участков могли быть любые физические и юридические лица
Указ Президента РФ от 23.04.1993 г. «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками»	Предписывалось в срок до начала 1995 года органам исполнительной власти на местах провести перерегистрацию ранее предоставленных в пользование граждан земель, также вводились новые титулы на землю: собственность, пожизненное наследуемое владение и аренда.
Указ Президента РФ от 27.10.1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»	Второй по значимости нормативно-правовой акт после Указа № 323, его положения имели революционное значение для завершающего этапа земельной реформы. Во-первых, право собственности на земельные доли должно было удостоверяться документом, форма которого специально разработана и утверждена названным Указом. Во-вторых, собственникам земельных долей предоставлялось право распоряжаться своими долями. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.
Конституция РФ 1993 г.	Отменила все имеющиеся в предыдущей Конституции ограничения по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности, закрепила право частной собственности и создала условия для кардинальной реформы института земельных отношений.

Наименование документа	Основное содержание
Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»	Утверждены Рекомендации по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи и Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями.
Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»	Впервые с начала проведения земельной реформы в его п. 4 дается широкий перечень сделок с земельными долями

Принятый в развитии реформ в 2001 году Земельный Кодекс сохранил принцип деления земель на категории, установил правила оборота и землепользования. Регулирование купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Земельный кодекс предусматривает с помощью специального федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В гражданский оборот были введены наиболее значимые с экономической точки зрения земли промышленности и поселений. **Другим важным нововведением стало закрепление принципа единства объекта недвижимого имущества – земельного участка и строений, расположенных на нем.** Земельным кодексом были сохранены предоставленные ранее права собственности граждан и юридических лиц.

Вместе с федеральными законами от 2.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве», от 17.07.2001 №101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» формирует экономическую и правовую систему гражданского оборота земель в России, что начинается новый этап земельной реформы, главной целью которой становится концентрация земель в руках эффективных собственников.

3. Кадастровый учет

16 ноября 2006 г. в Российской газете [Федеральный выпуск №4223, в преддверии принятия закона «О государственном кадастре недвижимости», опубликовано интервью на тот момент Главы Роснедвижимости Михаила Мишустина, в котором он объясняет, как государство защитит собственность.

В историческом обзоре этого интервью М. Мишустин отмечает, что *«Испокон веку Россия достаточно серьезно занималась границами и наделами, которые предоставляла своим подданным. И к началу XX века в России сложилась неплохая система учета недвижимости и государственной гарантии права собственности на нее. Но потом случилась революция, прошла коллективизация, и част-*

ных собственников на землю практически «стерли» из российского законодательства. Остались лишь государственная и колхозно-кооперативная собственность. Так не стало и предмета ведения для земельного кадастра, **а границы участков были установлены, по сути, формально.** Учет и оценка недвижимости начали развиваться в двух направлениях. Одно — по линии БТИ (бюро технической инвентаризации), которые позже были переданы в ведение министерства внутренних дел. БТИ учитывали в основном технические характеристики зданий и сооружений в первую очередь в целях безопасности. Второе направление вело министерство сельского хозяйства. Оно касалось непосредственно земли, в основном — сельскохозяйственных угодий. Так как мы вообще не занимались учетом земель и зданий, сооружений частных собственников не существовало и государственного реестра прав. То есть право частной собственности на землю и иную недвижимость не регистрировалось. Только в 1998 году было принято решение о создании единого государственного реестра прав. И вступил в действие закон о государственной регистрации прав на недвижимость. Тут, правда, **произошла некоторая нестыковка. Наверное, сначала надо было все-таки провести учет и зарегистрировать сами объекты недвижимости (земельные участки, здания, сооружения, объекты незаконченного строительства), а потом уже приступить к оформлению права на них. Кроме того, получилось так, что земля и объекты на ней при регистрации существуют сегодня разрозненно.** То есть земля, здания или сооружения на ней учитываются отдельно. Земельные участки — в земельном кадастре, который начал создаваться с 1992 года. Здания, сооружения — в БТИ, которые сейчас переименованы в ОТИ — организации технической инвентаризации. Но здесь есть еще одна деталь. Бюро технической инвентаризации, практически отданные субъектам Федерации или муниципалитетам, не имели единой технологии и методики работы. **И такая разрозненность, отсутствие нормативной базы одновременно с проблемой недостоверности инвентаризационной оценки, которая является базой для имущественного налога, дали возможность по-разному подходить к самой системе учета.** Теперь все это надо приводить в порядок. То есть при учете и регистрации прав соединять воедино земельный участок и здания или сооружения, которые на нем находятся».

На вопрос «зачем нужен кадастр?», М. Мишустин отвечает: «Для начала хочу, чтобы все поняли, что же такое государственный кадастр недвижимости. Это свод документов, официальной информации, который отвечает на четыре основных вопроса: **«Что это? Чье это? Сколько это стоит? И где это располагается?»**».

Государственный кадастровый учет — юридический акт признания и подтверждения государством самого факта существования объекта недвижимости. То есть пока не произведен кадастровый учет, ваша недвижимость не может существовать как объект права. Поэтому и нельзя получить свидетельство на право собственности без кадастровой ре-

гистрации. **Таким образом, повторю, это не просто база данных, а юридический акт признания государством факта существования объекта недвижимости.**

Создание кадастра преследует три цели. Первая — это обеспечение государственных гарантий прав на недвижимое имущество. И в случае каких-то вопросов или судебных разбирательств кадастр будет той основной **идентифицирующей базой, которая даст информацию о том, чем же вы владеете.** Вторая цель — обеспечение сбора земельного и имущественного налогов, то есть **создание налоговой базы.** Третья цель кадастра — повышение эффективности управления территорией, градостроительное и территориальное планирование. Создание государственного кадастра недвижимости имеет огромное значение и для экономики страны. Это будет стимулировать ее рост за счет включения в оборот стоимости объектов недвижимости. А бизнес получит надежную защиту прав собственности, инвестиций, ясный и прозрачный учет недвижимости».

«Теперь слово за кадастровыми инженерами», — резюмирует М. Мишустин.

В 2008 году Законом о кадастре установлен круг лиц, уполномоченных на выполнение кадастровых работ по подготовке документов об объектах недвижимости, цель которых наполнение Государственного кадастра недвижимости достоверными сведениями. Этими лицами стали кадастровые инженеры. Учитывая значимость **качества результатов выполняемых инженерами действий для факта создания объектов права,** с течением времени законодатель конкретизировал требования к образованию инженеров, сделав акцент в техническую сторону.

К 2008 году, в Российской Федерации сформировалась система **из сорока различных не синхронизированных между собой государственных и ведомственных кадастров и реестров.** Во всех этих реестрах информация годами накапливалась с различными требованиями к актуализации и ее периодичности, различной валидностью, с различной степенью точности.

Однако, тот же Земельный кодекс устанавливает, что **на возможность образования объектов недвижимости оказывает непосредственное влияние информация, содержащаяся ранее в тех самых сорока реестрах.**

И вот, начиная с 2017 года, в рамках улучшения инвестиционной привлекательности регионов Российской Федерации, в ЕГРН начинается внесение той самой информации из ведомственных реестров, транслируя в него все проблемы и хвори «материнских» реестров. К таким материнским реестрам можно отнести, в том числе, и ранее ведущиеся в муниципальных районах самостоятельные кадастры земель, созданные в иных системах координат, но не везде одинаково и однозначно воспринимаемым правилам, ведущихся специалистами с различной степенью профессиональной подготовленности.

Сжатые сроки, отсутствие надлежащего финансирования при выполнении работ по переносу клю-

чевой ведомственной информации в ЕГРН, не улучшили ее качество.

На сегодняшний день ЕГРН больше соответствует выражению: «что-то сделано, где-то тут, с качеством как-то так». Но другого источника информации о собственности для работы кадастровых инженеров нет.

Выше было вступление, с моей точки зрения, необходимое для понимания дальнейшей информации. А теперь к сути.

4. Как законодатель видит деятельность кадастрового инженера?

Заинтересованное лицо заказывает работу, кадастровый инженер готовит документы, сдает результат работ в Росреестр, в установленные сроки принимается положительное решение об осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации права и, как результат, исполнитель получает денежное вознаграждение за отлично исполненные обязательства.

Реальность далека от идеала. Заключив договор или государственный контракт, кадастровый инженер приступает к работе, предполагая, что наличие проблем при ее выполнении неизбежно, но они не будут носить фатального характера.

И вот кадастровый инженер начинает прорываться сквозь препоны, которые существуют в решении проблем с целью получения положительного результата. Как правило, в случае с исправлениями реестровых ошибок, равно как и с уточнениями границ участков, у которых нет координат, он натывается на проблемы, о существовании которых в недрах Росреестра даже не мог предполагать в период заключения договора, настолько они фантастичны.

И вместо оваций и вознаграждения, кадастровый инженер задается вечными вопросами, описанными в литературе «Быть или не быть?» и «Что делать?!».

Нужно разбираться, «от печки, от сути».

5. Реестровая ошибка

Что такое реестровая ошибка? Это ошибка в любом документе, в соответствии и на основании которого сведения внесены в реестр — в Единый Государственный Реестр Недвижимости. *В чем бы эта ошибка не содержалась, из какого бы документа она не транслировалась.*

А что же такое ошибка? Определения, которые даются в Новом словаре русского языка. Толково-словообразовательном [3]:

1. То, что невозможно рассчитать и предсказать заранее, опираясь на накопленные знания.

То есть, Петр I, рубя топором свой деревянный домик на берегу реки Невы, не мог предполагать, что будут в XXI веке такие законы, в соответствии с которыми избушка окажется в береговой полосе водного объекта, в деловой зоне. Индивидуальный жилой дом, который, по определению, не имеет право на существование в данном месте. Не мог Петр I предполагать и о необходимости соблюдения градостроительных регламентов.

Я утрирую, иллюстрируя данное толкование слова «ошибка». Более приближенным к реалиям, является факт отсутствия в законодательных актах, вплоть до 2008 года, требований к необратимости и неизменности границ земельных участков, в связи с чем исполнительными органами власти на местах принимались различные решения о границах и судьбах объектов.

2. Неправильность в действиях, в поступках, суждениях и мыслях, то есть погрешность в личных действиях человека.

Это толкование относится к самым частым ошибкам. Почему-то представители Росреестра все ошибки в системе и информации априори классифицируют как ошибки кадастровых инженеров или предшествующих лиц. Это не совсем так. А как? Увидим далее.

Разобравшись со смысловой нагрузкой понятия «ошибка», вернемся к ошибкам реестровым. Откуда они берутся в провозгласившем себя «достоверным на всех этапах формирования Едином государственном реестре недвижимости»?

Виды ошибок в ЕГРН

- 1. Законодательные ошибки**, т.е. ошибки Законодателя при выборе стратегии и тактики развития законодательных норм.
- 2. Ошибки, допущенные при ведении ЕГРН**, т.е. ошибки в действиях должностных лиц органов кадастрового учета и регистрации при ведении ЕГРН, а ранее АИС ГКН и предшествующих информационных систем; ошибки, допущенные при внесении данных; ошибки, связанные с нарушением технологии эксплуатации; методологические ошибки.
- 3. Ошибки, допущенные в результате осуществления кадастровой деятельности**, т.е. при выполнении в отношении недвижимого имущества работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о недвижимом имуществе, необходимые для осуществления их кадастрового учета.
- 4. Ошибки в документах**, в иных реестрах и сведениях, а также изданных уполномоченными органами документов и имеющими значение для возможности образования объекта недвижимости. Ошибки, влияющие на фактор и качество образованного объекта.

Это и ошибки, допущенные при ведении реестра, то есть допущенные органом регистрации прав. Это и ошибки, которые допущены кадастровыми инженерами и предшественниками при выполнении работ.

Самостоятельный вид ошибок — это ошибки в документах, изданных уполномоченными органами власти в период создания объекта (т.е. ошибки, отвечающие первому определению значения слова «ошибка»).

Есть еще один очень интересный вид ошибок, и я его поставила на первое место по значимости — это ошибки в законодательстве, т.е. в фундаменте. **Ошибки законодательства проходят сквозной линией через все иные ошибки, зачастую являясь причиной их возникновения.**

Законодательные ошибки вызваны как объективными причинами, которые нельзя устранить и которые не могут быть поставлены в вину законодателю, так и субъективными причинами, являющимися результатом упущений субъектов правотворчества.

Причины законодательных ошибок [4]

Объективные причины — это причины, которые нельзя устранить и которые не могут быть поставлены в вину законодателю.

- абстрактный характер норм права;
- уяснение воли законодателя;
- уяснение связей между нормами права;
- уяснение любой формы речи, которая имеет определенную автономность от мысли;
- уяснение специальных терминов, юридических конструкций, системы отсылок;
- использование оценочных понятий, имеющих открытое содержание, или, иначе, неточных, неопределенных понятий.

Субъективные причины, которые являются результатом упущений субъектов правотворчества:

- неумелое применение правил правотворческой техники (содержательных, логических, структурных, языковых);
- плохая редакция текста нормативного акта;
- отсутствие предвидения обстоятельств, при которых норма права будет применяться;
- отсутствие изменений в нормативном акте, когда изменились предполагаемые обстоятельства или появились новые;
- отсутствие специальных знаний авторов нормативного акта, который касается той или иной специальной области;
- наличие коллизий между нормативными актами, регулирующими один вопрос.

Субъективные причины законодательных ошибок применительно к кадастровой деятельности ничего, кроме растерянности и профессионального недоумения не вызывают. Характерным примером законодательной ошибки может являться Приказ Минэкономразвития № 90, в котором были утрачены нормы геодезии, и которые сегодня возвращены в Приказ Росреестра от 23.10.2020 № 0393.

Например, Приказом № 0393 возвращено применение удвоенных значений погрешностей при контрольных измерениях, результатом чего, зачастую, является отсутствие пересечений границ при работе со смежными участками, **т.е. применение данной нормы напрямую приведет к сокращению количества земельных споров.**

Это и возврат к классическим требованиям о точности масштабов карт и, как следствие, возможности их применения для тех или иных действий. Так, имеющиеся лесоустроительные планшеты **не могут являться основой для внесения сведений о границах леса в ЕГРН картометрическим методом.** Сегодня мы возвращаемся к законам и аксиомам геодезии.

Но за годы забвения геодезической и картографической науки, в реестр вносились информация, с которой сегодня надо что-то делать.

Особое внимание хотелось бы обратить на то, что ошибки есть вообще **всегда и везде.** Мы все люди, мы работаем, и можем допускать ошибки. Ошибки есть в документах, есть и в действиях, их последовательности. Это ошибки случайные и не злонамеренные. Есть и второй тип ошибок — это подлог, который является уголовно наказуемым деянием.

6. Исправление реестровых ошибок.

Первый и очень важный этап при выборе пути исправления реестровой ошибки — это выбор метода и методики исправления ошибки. На основе анализа законодательных норм, действовавших в период образования объекта и **первичной полученной информации об объекте** работ, делается первоначальный анализ, что могло послужить причиной возникновения пересечений, наложения, изменения конфигурации, и т.п.

После получения и анализа первичной информации, начинается **второй этап**: сбор, систематизация и анализ архивной информации об объекте работ. Это очень важная составляющая часть исправления реестровых ошибок. На этом этапе посылаются запросы в Государственный фонд данных, в ФГБУ «ФКП Росреестра» и т.д., проводится анализ документов, имеющихся у самого правообладателя объекта. Иногда в этом ворохе бумаги, старых технических паспортов находятся очень интересные документы, которые помогают решить вопрос.

Запросы в исполнительные органы власти с целью получения ответов, есть ли у них хоть какая-то информация о данном объекте, скорее всего, результатов не дадут. Но иногда даже ответ об отсутствии тех или иных документов может помочь в решении вопроса и должен быть отражен при подготовке заключения.

Запросы в фонды пространственных данных, поиски картографической информации являются обязательными, как и направление запросов в ведомства, которые обеспечивают ведение тех или иных реестров и документов. Это и запросы лесной документации, и документации о водных объектах и т.д.

Очень помогают сервисы, которые содержатся в сети интернет — это Яндекс-карты, Гугл-карты. На сегодняшний момент есть очень много съемок, которые на момент проведения фотофиксации документально датированы сервисами.

И последнее — это получение иной, значимой для выполнения работ информации. Это могут быть запросы в органы БТИ с целью получения технических паспортов. В этих технических паспортах есть ситуационные планы земельных участков, на которых в определенном масштабе изображены конфигурации объектов, которые могут способствовать в оценке и обосновании наличия той или иной ошибки, или наличия необходимости проведения того или иного действия.

Пути исправления реестровых ошибок**1. Выбор метода и методики исправления ошибки:**

На основе:

- анализа законодательных норм, действовавших в период образования объекта;
- полученной первичной информации об объекте работ и выявленных нарушениях (ошибках).

2. Сбор, систематизация и анализ архивной информации об объекте работ:

- запросы землеустроительных дел в ГФД Росреестра;
- запросы документов, на основании которых сведения об объекте внесены в ЕГРН в ФГБУ ФКП Росреестра;
- документов, имеющихся у правообладателей объектов, в т.ч. архивных;

- запросы в ИОГВ о наличии документации в отношении объекта работ;
- запросы в Фонды пространственных данных, в том числе в органы архитектуры, с целью получения архивных и актуальных картографических материалов, ортофотопланов, а также проектных решений в отношении объекта работ (при наличии);
- запросы картографической информации у уполномоченных служб и ведомств (лесные планшеты, материалы Водного фонда и т.д.);
- изучение территории посредством информации, размещенной в сети «Интернет» (Яндекс-карты, Гугл-карты);
- получение иной, значимой для результата исправления ошибки, информации (например, запрос технических паспортов в органах БТИ с целью ознакомления с ситуационным планом земельного участка и объектами, входящими в инвентарное дело).

3. Исправление ошибки:

- выполнение геодезических работ в полном соответствии с требованиями инструктивно-нормативной базы в области геодезии;
- изготовление актуальной, подготовленной по результатам выполненных геодезических измерений картографической информации, отражающей суть выявленной ошибки и результат ее исправления (компиляция архивной и актуальной информации);
- согласование местоположения границ, выполненное в полном соответствии с требованиями Закона, в том числе, направление Актов согласования в ИОГВ для информирования о выполняемых работах в отношении земель муниципальной собственности (с целью недопущения самовольного занятия территорий);
- Подготовка межевого (технического) плана в полном соответствии с требованиями, установленными регулятором.

4. Подготовка заключения кадастрового инженера-ВАЖНЕЙШЕГО документа, играющего решающую роль при принятии решения об исправлении ошибки:

- обязательный раздел для включения в межевой или технический план (зависит от вида работ);
- раздел «ЗКИ» оформляется КИ в виде связанного текста;
- содержит полное, исчерпывающее, доказательное обоснование выявленной ошибки и предложенных путей ее решения;
- в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, в разделе ЗКИ приводятся предложения КИ по устранению выявленных ошибок (например, о необходимости направления органом кадастрового учета в орган местного самоуправления информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, фрагмент описания местоположения границы объекта землеустройства с правильными значениями координат характерных точек и т.п.), в том числе результаты необходимых измерений.

Третий этап – само исправление ошибки.

- Выполнение в **обязательном порядке** геодезических работ в полном соответствии с требованиями инструктивно-нормативной базы в области геодезии.

Очень часто в заключении кадастровые инженеры пишут о наличии геодезической ошибки в ранее выполненных работах. В чем ошибка выраже-

на, где допущена и почему кадастровый инженер решил, что он выполнил работу правильно, а предшественник неправильно? Ошибку нужно обосновать. Обосновать геодезическую ошибку можно только изучив и проанализировав те документы, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, особенно если сведения вносились с использованием геодезической информации. Как правило, геодезическая информация, или «следы» геодезической информации присутствуют в материалах ГФД.

- Это изготовление актуальной, **подготовленной по результатам выполненных геодезических измерений** картографической информации, отражающей суть выявленной ошибки и результат ее исправления. То есть необходимо выполнить компиляцию архивной и актуальной **картографической информации**.

Зачастую, в межевых планах не содержатся результаты выполненных геодезических работ и, соответственно, нет актуальной картографической информации. В результате, в заключении кадастровый инженер пишет, что участок сформирован по забору. По какому забору и где он находится? Кто подтвердит, что этот забор есть? Я открываю сервис Гугл-карты, либо Яндекс-карты и вижу там чистое поле. Такое заключение сразу же должно переходить в разряд подлога, то есть внесения заведомо недостоверной информации.

Другой пример. В заключении написано: «граница установлена по объекту искусственного происхождения, установленного более 15 лет назад, по забору», а на **Схеме в масштабе отображено**, что забор находится в нескольких метрах, или десятках метров от границ, которые формирует кадастровый инженер.

- Следующий очень важный момент – это **согласование местоположения границ**.

Оно должно быть выполнено точно так же, в полном соответствии с требованиями закона, в том числе акт согласования границ должен быть направлен в исполнительные органы для информирования о выполняемых работах в отношении земель муниципальной собственности, с целью недопущения самовольного занятия территории.

Законодательством не предусмотрено согласование земель, находящихся в муниципальной собственности и, зачастую, органы власти отказываются согласовывать границы. Но, направив материалы в муниципальные органы власти кадастровый инженер предпринял все меры к тому, чтобы информировать собственника участка или территории (а все что не частное, то государственное либо муниципальное) о том, какие действия им выполняются. Потому что могут быть моменты, о существовании которых кадастровый инженер может не знать. В том числе, может не знать о каких-то предполагаемых градостроительных решениях, действиях или правообладателях смежных территорий, о которых информированы органы муниципального управления.

- Последний, заключительный, этап – это **подготовка межевого, либо технического плана** в полном соответствии с требованиями, установленными регулятором.

Зачастую, грамотно обосновывая и исправляя ошибку, кадастровые инженеры по недосмотру не заполняют определенные графы в планах, которые требуются к заполнению, неправильно заполняют хп1-версию.

Четвертый этап в исправлении реестровой ошибки – подготовка заключения кадастрового инженера, **важнейшего документа, играющего решающую роль** при принятии решения об исправлении ошибки.

Как написано в законодательстве, раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется в виде связного текста, и оно должно содержать полное, исчерпывающее и доказательное обоснование выявленной ошибки и содержать предложения путей ее исправления.

Основные ошибки, которые содержатся в заключении кадастрового инженера.

1) Полное отсутствие обоснований и мотивировки выполнения работ; анализа и оценки сложившейся ситуации; аргументации, в том числе, изученности нормативной базы, применяемой во время образования объекта и допущения ошибки (на правила образования объекта влияют нормы законодательства, действовавшие во время, в которое объект образовывался, т.е. в какой-то временной интервал действовал определенный нормативный акт, его нормы и определили качественные и количественные характеристики объекта).

2) Отсутствие в заключении выводов и предложений кадастрового инженера. Не понятно, что кадастровый инженер хочет, и что он предлагает для этого сделать.

В частности, обратимся к проблеме пересечения границ населенных пунктов, муниципальных образований, территориальных зон.

Законодательно прописано, что кадастровый инженер должен внести свои предложения, в том числе, содержащие координаты предлагаемых к исправлению частей. Пересечение с границами населенных пунктов легко обосновывается, если есть документы и кадастровый инженер подтверждает, что участок с которым он работает здесь был, есть и, предположительно, будет, и что пересечение с границей населенного пункта не может быть причиной приостановки учетных действий, в том числе, в связи с изменением подхода регулятора к точности картографической основы, примененной при установлении границ.

На сегодняшний день, в Приказе Росреестра № 0393 очень лаконично прописана точность аналоговых карт (говоря по-русски, бумажных карт) – двенадцать десятитысячных, то есть по отношению к масштабу 10 000, погрешность может составлять до 12 метров. Поэтому, все обоснование отсутствия пересечений границ участка и границ населенного пункта находится в рамках чисто математического обоснования точности картографического материала, посредством которого данные границы населенного пункта устанавливались. И если в Описании границ населенного пункта написано, что точность 5 метров, а кадастровый инженер видит, что использована карта масштаба 1:10 000, смело призна-

вайте точность Описания ошибочной, и описывайте в заключении координаты, по которым предлагаете часть границы исправить. Это обязательное требование: **исправления допускаются только в отношении пересечения с участком, границу которого кадастровый инженер обосновывает.**

О пересечениях с границами территориальных зон при уточнении границ земельных участков, в том числе, выявленных при исправлении ошибок в законодательстве, указано, что участок не может образовываться в нескольких территориальных зонах, к уточнению границ данная норма не может применяться, если есть составляющая, обосновывающая необходимость исправления границ участка с размещением его в более чем одной территориальной зоне.

Следующее условие, имеющее очень существенное значение для принимающей стороны, и может быть, не очень существенное с точки зрения кадастрового инженера – это отсутствие точности и ясности изложения в заключении. Пишут про все сумбурно, перечисляют законодательные нормы, прикладывая копии законодательных актов полностью, прикрепляют письма Минэкономразвития и Росреестра, без выделения значимого текста.

Сотрудники Росреестра, кадастровые инженеры и члены апелляционной комиссии, являются участниками кадастровых отношений, и нормы законов должны знать и применять одинаково, поэтому достаточно просто обратиться к тому или иному документу. А чтобы это обращение было понятным, в заключении необходимо четко и логично расставить акценты, выделить главное, написать текст, обосновывающий наличие ошибки, необходимость и порядок ее исправления. И, конечно, текст обязательно должен быть лаконичным и кратким.

Следующее, на чем необходимо особенно заострить внимание – это не корректное применение и употребление терминологии. Некоторое время назад все кадастровые инженеры обязаны были повысить свою квалификацию и привести в соответствие с требованиями закона свое образование. Даже не являясь профессиональными геодезистами и картографами, сегодня **они обязаны** знать нормы и правила, применяемые в геодезии и картографии, и выражать их только общепринятой терминологией. Если кадастровый инженер не владеет профессиональной терминологией, он не сможет понятно описать суть выявленных ошибок и предложений по их исправлению. В Национальных стандартах в области геодезии и картографии «Термины» трактовано содержание каждого применяемого термина в однозначно воспринимаемом всеми профессиональными участниками как в единстве, так и в многообразии значений.

3) Отсутствие сути исправления реестровой ошибки в заключении кадастрового инженера.

То есть в тексте заключения написано: я выполнил то-то, там исправил реестровую ошибку; я член такого-то СРО. В заключении нужно обосновывать все действия кадастрового инженера, нужно писать, как пишет нам регулятор, не только о членстве в СРО, в котором состоит кадастровый инженер, но еще отражать главное: каким методом и по какой методике выполнены те или иные действия. Если

применен геодезический метод — то на основании чего, где получена исходная документация; где получены исходные пункты; почему кадастровый инженер считает, что выполнил работу правильно.

И вообще, заключение просто должно быть!

Посредством заключения кадастровый инженер разговаривает с регистратором. Инженер выполнил работу и объясняет, для чего, что, как и почему сделал.

7. Принятие решения об исправлении реестровой ошибки

Принятие решения об исправлении реестровой ошибки возможно либо на основании вступившего в законную силу судебного решения, либо на основании решения апелляционной комиссии по обжалованию решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Часто регистратор самостоятельно решение об исправлении реестровой ошибки принять не может, в силу того, что он юрист. А учитывая, что законодательством установлены полномочия по принятию решения о наличии или отсутствии ошибки апелляционной комиссией — профессиональным органом, проводящем повторную правовую экспертизу представленных в орган регистрации документов и материалов, большинство регистраторов перекладывают ответственность за принятое решение на комиссию.

Решение апелляционной комиссии — это досудебное документ, обязательный при подаче искового заявления о признании реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Для наглядности рассмотрим пример.

Представим: Собственник пришел к кадастровому инженеру исправить ошибку в документах на свой объект недвижимости. Кадастровый инженер подготовил документ, на который орган регистрации прав вынес приостановление. Подали заявление на оспаривание этого приостановления в апелляционную комиссию. Члены апелляционной комиссии, прочитав «никакое» заключение кадастрового инженера, не могут зачастую понять, что кадастровый инженер хотел исправить? И при всем желании помочь гражданину не получается принять положительного решения, потому что в заключении не содержится **никакой** информации, которая позволила бы зацепиться хоть за что-нибудь, и обосновать неправильность принятого регистратором решения.

Другой пример. Есть хорошее заключение, но кадастровым инженером неправильно подготовлен документ, на основании которого ошибка должна быть исправлена — либо технический план, либо межевой план. Готовя такие несовершенные документы, кадастровый инженер уже проиграл дело.

В этом случае в решении апелляционной комиссии отражается, что «...заявление об обжаловании решения отклонено, потому что кадастровым инженером допущены ошибки..., не заполнены разделы..., и т.д. Вместе с тем, комиссия не согласна с решением регистратора о приостановлении, потому, что...».

Что кадастровый инженер должен сделать дальше? Отдать решение апелляционной комиссии заказчику, а заказчик пойти в суд его обжаловать.

И что будет в суде? Там будет рассматриваться тот же межевой (технический) план. Плюс к этому уже есть решение профессионального коллегиального органа, в котором присутствуют и кадастровые инженеры, и представители Росреестра. Что скажет суд? Даже если дело совершенно логичное и понятное, суд назначит судебную экспертизу, которую будет проводить коллега кадастрового инженера, у которого может быть другое мнение на этот счет, который будет по-другому оценивать и представленный межевой (технический) план и те документы, которые будут представлены в суд, в том числе, и документы, на основании которых исправляется реестровая ошибка (запросы в исполнительные органы власти, запросы землеустроительных дел и прочее).

Анализируя рассмотренные дела и принятые апелляционной комиссией решения, можно уверенно говорить о том, что только единичные случаи смогут быть положительно пересмотрены в суде. Все остальные будут неуспешны, так как это результат небрежно выполненных кадастровым инженером работ.

8. Основные причины ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при исправлении реестровых ошибок

В чем же причины ошибок кадастровых инженеров при исправлении реестровых ошибок?

- Недостаточность изученности сведений ЕГРН и иных фондов.
- Отсутствие запросов в органы власти.
- Недостаточная геодезическая изученность территории, отсутствие полного анализа ранее выполненных землеустроительных работ и технической инвентаризации.
- Непонимание кадастровыми инженерами причинно-следственных связей возникновения тех или иных проблем, неумение читать и применять картографический материал и картографическую информацию, что приводит к неправильным оценкам и выводам.
- Ошибки и небрежность в выполнении геодезических измерений, в том числе отсутствие съемки прилегающей территории. В Инструкции по межеванию земель 1994 года и в Методических рекомендациях по межеванию объектов землеустройства было четко написано, что при выполнении работ в обязательном порядке должна производиться съемка прилегающей территории на расстоянии 15 метров. Для чего? Для того, чтобы показать наличие строений на смежных земельных участках для целей соблюдения норм противопожарной безопасности; чтобы не допускать ущемления прав смежников, в том числе при установлении обременений. Поэтому необходимость выполнения съемки весьма и весьма значительна.
- Отсутствие понимания правовых аспектов при выполнении работ, особенно при уточнении характеристик объектов.

В иллюстрации таких ошибок возьмем проведение кадастровых работ в садоводстве. Законодательно установлена возможность увели-

чения площади участка при уточнении его характеристик до 10%. **Не обязанность, а возможность при возникновении определенных причин** – при пересечении, чересполосице, при наличии в обязательном порядке акта согласования границ, подтверждающего отсутствие споров с соседями. Да, у каждого есть право, но есть еще и люди, и надо думать о том, что кому-то не хватит земли. **Землю не пристроишь, не приделаешь!** То есть, соответственно, увеличение участка будет за счет того-то: либо за счет соседа, либо за счет земель общего пользования, того же проезда. Идя на поводу заинтересованных в увеличении своих участков садоводов, кадастровый инженер ущемляет права остальных участников садового товарищества. Это и есть отсутствие понимания кадастровым инженером правовых последствий выполняемых действий.

Отсутствие согласования границ усугубляет ситуацию. Уж коль мы говорим об исправлении реестровой ошибки, то двух мнений быть не может. **Однозначно: исправляешь границу соседа — согласуй с ним!**

- Неумение взаимосвязанно применять нормы градостроительного, земельного, лесного и водного кодексов.

Напомню, Земельный кодекс принят в 2001 году, Градостроительный кодекс – в 2004 году, Лесной кодекс – в 2006 году, Водный кодекс – в 2007 году. Что же было между 2004 и 2007 годами? Тоже была нормативная база. И она была отлична от позже принятой.

Характерным примером являются ограничения в отношении береговой полосы, которая существовала до Водного кодекса. Не береговая полоса водного объекта была, а зона бечевника, который был 5 метров, а потом появилась береговая полоса: у каких-то объектов 5 метров, у каких-то 20 метров. Это наличие или отсутствие береговой полосы, влияет на правила образования объекта. Если беседка стоит в зоне сегодняшней береговой полосы, но она отсутствует в бечевнике до 2007 года, это не нарушение, если кадастровый инженер подтвердит и докажет картографическим материалом.

Для кадастровых инженеров и для заявителей такой картографический материал является документом, подтверждающим отсутствие нарушений, в том числе, помогает избежать штрафов за нецелевое использование участка. Опять же, наличие беседки не противоречит нормам закона, а вот наличие ограждения, препятствующего доступу к землям общего пользования (береговой полосе) — это нарушение.

- Незнание инструктивно-нормативной базы, действующей в исторические промежутки времени (время создания объекта). Здесь кадастровым инженерам в помощь 4 статья Гражданского кодекса, которая декларирует необратимость законодательных норм.

- Волная трактовка законодательства в области градостроительства и земельных отношений.

9. Заключение КИ — это основной документ при исправлении ошибок

Выше уже говорилось о важных составляющих при подготовке Заключения кадастрового инженера. Заключение кадастрового инженера в обязательном порядке прочитает и изучит регистратор. Его будут анализировать, возможно, члены апелляционной комиссии, суд, органы прокуратуры, которая периодически осуществляет проверку тех или иных выполненных кадастровыми инженерами действий, эксперты.

Заключение кадастрового инженера подготавливается по вопросам, требующим подробного изложения ситуации, ее анализа, оценки, аргументации, формулировки выводов, мнений, предложений в виде связного текста, анкетной формы, таблицы или сочетания этих форм. Текст заключения состоит из:

- **вступления**, в котором формулируется тема, объясняющая причины его написания. Может содержать: ссылку на документ или его отдельные пункты, послужившие юридическим основанием или поводом для написания заключения; констатацию факта, события, сложившейся ситуации;

- **основного содержания**, составляющего описание события или ситуации, их анализ и приводимые доказательства;

- **заключения**, которое содержит выводы в виде предложений, мнений, требований и т.д.

Заключение должно быть написано деловым стилем, который обладает совокупностью признаков, характеризующих его с точки зрения отбора лексических средств языка, построения словосочетаний, предложений и текста в целом.

Реестровая ошибка исправляется по процедуре уточнения характеристик. **Уточнение характеристик объекта – единственная полная компетенция кадастрового инженера**, единственное действие, которое кадастровый инженер **не обязан** согласовывать с исполнительными органами государственной или муниципальной власти. Все, что делает кадастровый инженер, о чем пишет — за то и отвечает.

Заключение кадастрового инженера — это не личная записка кадастрового инженера регистратору. Это — документ, хранение которого в архивах обеспечивается по титулу «вечно». С учетом этого надо ответственно относиться к его подготовке.

Примеры качественных заключений кадастровых инженеров при исправлении реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка – Приложения 1–3.

ЛИТЕРАТУРА

1. Власть. Политика. Государственная служба. Словарь / В. Ф. Халипов, Е. В. Халипова. — М., Луч, 1996.
2. Выступление В.В. Путина на XIV съезде Российского Союза Промышленников и Предпринимателей // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2004. № 4 (21). URL: https://dpr.ru/journal/journal_16_1.htm
3. Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. — М.: Русский язык, 2000.
4. Кашанина Т. В. Юридическая техника : учебник / Т. В. Кашанина. — 2-е изд., пересмотр. — М. : Норма : ИНФРА-М, 2011. — 496 с.

Заключение кадастрового инженера

Межевой план подготовлен на основании договора подряда АМ20-30к от 14.02.2020 кадастровым инженером _____, являющимся членом СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N _____). Сведения о СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от 08.07.2016 N002). № регистрации в государственном реестре лиц (ГРКИ), осуществляющих кадастровую деятельность: _____. Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): _____. Сокращенное наименование юридического лица: ООО XXXXXXXXXXXXXXXX, корп. 2. Межевой план подготовлен с целью исправления ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20, расположенного: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Первомайское сельское поселение», пос. Ильичево, ЖСТ «Ильичево» уч. №1.

Согласно сведениям ЕГРН: категория земель – земли населенных пунктов, дата присвоения кадастрового номера **04.09.2000 г.**, сведения актуальные, **ранее учтенные**, площадь 1200 кв. м.

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1200 кв. м., принадлежит на праве собственности _____ (запись о регистрации № _____ от 23.08.2010 г. на основании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома).

В границах земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20 расположен жилой дом общей площадью 183,9 кв. м, инв. № 01406; лит. А, А1.а, адрес объекта: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Первомайское сельское поселение», пос. Ильичево, ЖСТ «Ильичево» уч. №1, д. б/н (условный номер: 47-78-15/054/2010-347, кадастровый номер: 47:01:1703001:559), принадлежащий на праве собственности _____ (запись о регистрации _____ от 23.08.2010 г.).

Для определения местоположения границ земельного участка и его площади использовались следующие документы и материалы:

- Сведения ЕГРН (кадастровый план территории кадастрового квартала 47:01:1706002, 47:01:0000000, кадастровые выписки на дату проведения работ, а также кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 47:01:1706002:20 от 13.07.2010 включая форму В.2 – план земельного участка, имеющийся в распоряжении Заказчика работ (собственника земельного участка).

- Акт установления и согласования в натуре размеров и точных границ землепользования от 20.02.1997 г. (предоставлен Заказчиком).

- План-чертеж установленных в натуре границ с нанесением контуров ситуации и местных предметов, с таблицей геоанных ЖСТ «Ильичево» (предоставлен Заказчиком).

- Акт установления и согласования в натуре размеров и точных границ землепользования участка №1 в ЖСТ Ильичево от 13.10.2000 г. (предоставлен Заказчиком).

- Кадастровый план земельного участка №1 с геоанними и описанием смежных землепользователей от 15.11.2000 г. (предоставлен Заказчиком).

- Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 09.08.2010, дата регистрации 23.08.2010 № 47-47-15/064/2010-033 (предоставлен Заказчиком).

- Свидетельство о гос. регистрации права на земельный участок от 23.08.2010 г. № регистрации 47-47-15/064/2010-035 (предоставлен Заказчиком).

- Свидетельство о гос. регистрации права на жилой дом от 23.08.2010 г. № регистрации 47-47-15/064/2010-036 (предоставлен Заказчиком).

- Межевое дело №33385 ЖСТ «Ильичево» земельный участок №1 поселок Ильичево Ленинская волость собственность индивидуальное жилищное строительство (участок с кадастровым номером 47:01:1706002:20), полученное в Государственно фонде данных 16.03.2020, в составе которого предоставлен каталог координат поворотных точек границ участка, акт установления и согласования в натуре размеров и точных границ землепользования участка №1 в ЖСТ Ильичево от 13.10.2000 г., карточка привязки межевого знака.

- Генеральный план муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденный по-

становлением Правительства Ленинградской области от 25 декабря 2018 г. № 518 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области», размещен https://fgistr.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=nra&in=4161546002010304201904112.

- Правила землепользования и застройки частей территорий, входящих в состав муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденные Решением Совета депутатов муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области № 161 от 10.12.2012, размещены https://fgistr.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=nra&in=41615460252013100302.

- Кадастровая съемка М 1:500, выполненная в рамках договора подряда АМ20-30к от 14.02.2020 с ООО XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX в феврале 2020 г. Работы по развитию сети сгущения для кадастровой съемки на территории объекта выполнены методом спутниковых геодезических измерений (определений). В качестве исходных пунктов использованы пункты государственной геодезической сети. По договору №9281/2020 от 10.03.2020 г. в предоставлении пространственных данных в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» получена выписка координат пунктов ГГС в МСК-47 в количестве 4 пунктов.

Также в ходе подготовительных работ были сделаны запросы в администрацию Выборгского района, в районный архив. Администрация Выборгского района Ленинградской области не располагает документами, графическим материалом (план границ, землеустроительное дело), на основании которого образован земельный участок под ЖСТ «Ильичево» (письмо 18.03.20 № 03-1547).

Обоснование местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20, расположенного: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Первомайское сельское поселение», пос. Ильичево, ЖСТ «Ильичево» уч. №1.

Согласно п. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: местоположение границ земельного участка определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок или при отсутствии такого документа, исходя из сведений,

содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании.

Сведения ЕГРН (выписка о земельном участке с кадастровым номером 47:01:1706002:20 от 09/2020/311792087 от 06.02.2020) не содержат данных о координатах поворотных точек границ участка. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Межевое дело №33385 ЖСТ «Ильичево» земельного участка №1 поселок Ильичево Ленинская волость собственность индивидуальное жилищное строительство (участок с кадастровым номером 47:01:1706002:20), полученное в Государственном фонде данных 16.03.2020, в составе содержит каталог координат поворотных точек границ участка (система координат условная), акт установления и согласования в натуре размеров и точных границ землепользования участка №1 в ЖСТ Ильичево от 13.10.2000 г., карточка привязки межевого знака. Условная система координат не подлежит пересчету в систему координат, используемую при ведении кадастра.

Кадастровым инженером уточняемые границы земельного участка сформированы в соответствии с документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании: Кадастровый план земельного участка №1 с геоаннотациями и описанием смежных землепользователей от 15.11.2000 г. (предоставлен Заказчиком), межевое дело №33385 от 13.10.2000), а также с учетом границ смежных земельных участков, границы которых установлены ранее по материалам межевания и содержатся в ЕГРН, а также с учетом фактического землепользования земельным участком и норм градостроительного законодательства.

Уточняемая граница в тт. 1–н2 проходит по забору вдоль дороги на расстоянии 8,5 м от оси улицы, в створе условной линии и смежных земельных участков (т.1 расположена на расстоянии 13,9 м от столба освещения; на карточке привязки из межевого дела №33385 этим же расстоянием 13,6 м, местоположение т1 соответствует ранее установленному местоположению поворотной точки смежного земельного участка), т.е. местоположение границы определено установленным ранее смежным землепользованием и соответствует местоположению, определенному документами 2000г. Уточненная длина границы в тт. 1–н2 составляет 34,05 м (по материалам дела 2000г – 31,00 м). Увеличение длины границы обусловлено фактическим местоположением забора, и местоположением границы в тт. н2–н3, которая является границей объекта кадастровых работ и одновременно границей ЖСТ «Ильичево».

Уточняемая граница в тт. н2–н3 проходит по забору, установленному при образовании земельного участка, что подтверждается актом согласования 2000 года (граница подписана председателем ЖСТ «Ильичево», т.к. эта граница совпадает с внешней границей ЖСТ).

Уточняемая граница в тт. н3–4 проходит по меже в створе с границами смежных земельных участков и по границе ЖСТ «Ильичево», что подтверждается на плане-эскизе установленных в натуре границ с нанесением контуров ситуации и местных предметов, с таблицей геоаннотаций ЖСТ «Ильичево» (предоставлен Заказчиком).

Уточняемая граница в тт. 4–1 проходит по забору (по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:31). Длина границы составляет 40,73 м (по материалам дела 2000г – 38,70 м). Увеличение длины границы обусловлено протяженностью ранее установленной границы смежного земельного участка, т.к. южные границы участков (уч.1 (в тт. н3–4) и смежного уч.2) должны быть установлены в одну линию по внешней границе ЖСТ «Ильичево» (см. Акт установления границ в межевом деле 2000г).

Конфигурация земельного участка изменилась незначительно. Следует отметить, что законодательство Российской Федерации не раскрывало и не раскрывает понятие «конфигурация земельного участка». Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития России, конфигу-

рация земельного участка определяется местоположением его границ (письмо Минэкономразвития России от 27 декабря 2011 г. N 29478-ИМ/Д23). Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона N 218-ФЗ). В этой связи полагаем возможным отметить, что конфигурация земельного участка может быть незначительно изменена при уточнении границ земельного участка в пределах допустимого изменения значения площади уточняемого объекта недвижимости.

Законом № 218-ФЗ установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с уточнением сведений о площади земельного участка допускается увеличение значения такой уточненной площади:

- не более чем на 10 процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, если для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок, не установлен предельный минимальный размер;

- не более чем на предельный минимальный размер земельного участка, который установлен в соответствии с федеральным законом для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок. Площадь уточняемого земельного участка составляет 1320 кв. м., разница уточненной площади и декларированной составляет 120 кв. м, что находится в пределах 10% погрешности и не превышает минимальный размер земельного участка. Увеличение площади обусловлено фактическим землепользованием и положением границ смежных земельных участков с целью недопущения изломанности линии застройки и внешних границ ЖСТ «Ильичево».

Частями 1 и 2 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предусмотрено, что: местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. В соответствии с законодательством проведено согласование местоположения границ уточняемого земельного участка:

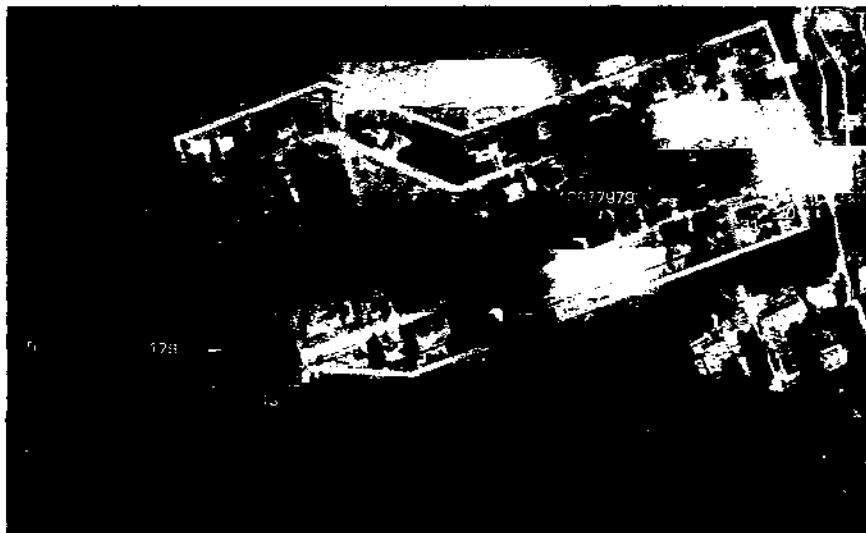
- в части границы в тт. 1–н2 согласование не требуется в соответствии со ст.39 221-ФЗ, а также с письмом Минэкономразвития № 27701 ПК/23и от 14.12.12, т.к. смежными землями являются земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности – земли общего пользования (улица Солнечная);

- в части границы в тт. н2–н3 согласование не требуется в соответствии со ст.39 221-ФЗ, а также с письмом Минэкономразвития № 27701 ПК/23и от 14.12.12, т.к. смежными землями являются земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности;

- в части границы в тт. н3–4 согласование не требуется в соответствии со ст.39 221-ФЗ, а также с письмом Минэкономразвития № 27701 ПК/23и от 14.12.12,

- в части границы в тт. 4–1 согласование не требуется в соответствии со ст.39 221-ФЗ, т.к. граница смежного земельного участка 47:01:1706002:31 установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В ходе выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ объекта кадастровых работ выявлено пересечение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20 с границами пос. Ильичево реестровый номер 10977979, при этом практически весь уточняемый участок оказался за границами населенного пункта, внесенными в ЕГРН (приложение 1), несмотря на тот факт, что уточняемый участок является ранее учтенным и отнесен к категории земель – земли населенных пунктов, что подтверждается сведениями, со-



- Условные обозначения:
- границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20
 - - - - - границы смежного земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:31, данные ЕГРН
 - — — — — границы населенного пункта пос. Ильичево с реестровым номером 10977979, данные ЕГРН
 - — — — — границы ЖСТ "Ильичево" построенные по геодам из Плана-чертежа с привязкой к картографической основе кадастра по естественным контурам, а именно по точке пересечения квартальных просеков и по расстоянию от точки П до угловой точки 13, данные ГФД
 - ← 179 → - расстояние от точки П (пересечение квартальных просеков) до угловой точки 13 (граница ЖСТ "Ильичево"), данные ГФД

Рис. 1. Граница земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20, совмещенная со сведениями ЕГРН и данными ГФД о границах ЖСТ «Ильичево»

держатся как и в ЕГРН (кадастровая выписка о земельном участке на дату проведения работ), так и ранее: в сведениях ГКН (кадастровый паспорт земельного участка от 13.07.2010 г., приложение 2) и в кадастровом плане земельного участка, подготовленного при его первичном образовании для предоставления в частную собственность (кадастровый план земельного участка кад. № 47:В117-06-02:0020, приложение 3).

Согласно п.11 ст.22 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» границы земельного участка не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Граница пос. Ильичево внесена в ЕГРН 01.03.2019 г. на основании описания местоположения границ, подготовленного в рамках разработки генерального плана муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 25 декабря 2018 г. № 518 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области», которое содержит признаки реестровой ошибки.

При подготовке описания границ населенного пункта Ильичево не учтены границы ЖСТ Ильичево, которые определены на «План-чертеж установленных в натуре границ с нанесением контуров ситуации и местных предметов, с таблицей геодезических ЖСТ «Ильичево» (предоставлен Заказчиком) (далее План-чертеж). На рис. 1 совмещены граница населенного пункта, внесенная в ЕГРН, границы ЖСТ Ильичево, построенные по геодам из Плана-чертежа с привязкой к картографической основе кадастра по естественным контурам, а именно по точке пересечения квартальных просеков (на Плана-чертеже точка П) и по расстоянию от точки П до угловой точки (13) границы участка ЖСТ Ильичево и по местоположению внесенных в ЕГРН сведений о местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:31 (Ленинградская область, Выборгский район, п. Ильичево

уч. 2) по отношению к объекту кадастровых работ.

На рисунке видно, что участок №1 однозначно находится в границах ЖСТ «Ильичево». Внесенные в ЕГРН границы населенного пункта не включили в черту поселка участок № 1, и проведены по границе участка № 2, т.к. его границы на момент внесения сведений в ЕГРН о границах населенных пунктов были установлены в соответствии с законодательством, а границы участка №1 не соответствовали требованиям земельного законодательства и требовали уточнения.

Для исправления выявленной ошибки приведены уточненные координаты поворотных точек части границы населенного пункта Ильичево реестровый номер 10977979:

- Точка 361
существующие координаты: $x = 474037.78, y = 1351665.76$
уточненные координаты: $x = 474034.68, y = 1351703.49$
- Точка 360
существующие координаты: $x = 474001.51, y = 1351683.83$
уточненные координаты: $x = 473997.80, y = 1351716.51$
- Точка 359
существующие координаты: $x = 474000.38, y = 1351680.75$

уточненные координаты – точка ликвидирована
Результат исправления ошибки в местоположении части границы населенного пункта Ильичево отражен на рис. 2

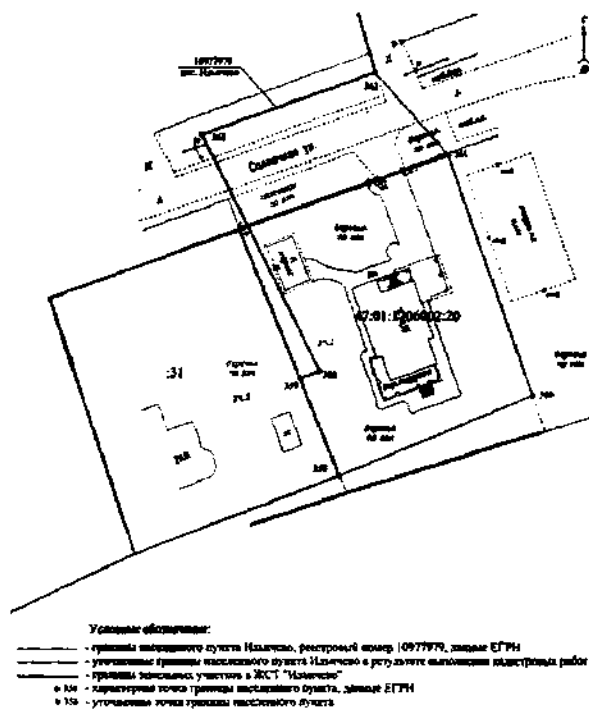


Рис. 2. Границы населенного пункта (существующие и уточненные)

На основании изложенного, считаю исправление ошибки в местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 47:01:1706002:20, расположенного: Ленинградская область, Выборгский район, МС «Первомайское сельское поселение», пос. Ильичево, ЖСТ «Ильичево» уч. №1 с одновременным внесением изменений в часть границы населенного пункта пос. Ильичево реестровый номер 10977979 обоснованным.

Заключение кадастрового инженера

Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с исправлением ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 47:03:1273002:5, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Сосновская волость, массив «Орехово-Северное», Дачное некоммерческое товарищество-5 «Петроградец», ул. 2-я Надольная, уч. 59.

ООО «XXXXXXXXXX» по договору подряда №152-17 от 21.11.2017 г., заключенному с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, выполняет комплекс топографо-геодезических и кадастровых работ по подготовке и формированию межевых планов для уточнению местоположения границ земельных участков, расположенных на территории дачного товарищества ДНТ 5 «Петроградец». Работы по уточнению местоположения границ земельных участков выполнены геодезическим методом.

В качестве исходных геодезических пунктов были использованы пункты триангуляции. Получено разрешение на использование материалов (данных) федерального картографического фонда, выписка из каталога координат геодезических пунктов №2054 от 29.11.2018 (выдана управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области).

Координаты характерных точек границ земельных участков определены с требуемой нормативной точностью ±10 м. По результатам плановой съемки подготовлен картографический материал масштаба 1:1000 (Сводный план кадастровой съемки, дата создания 25.11.2017).

В ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении ранее установленных границ земельного участка с КН **47:03:1273002:5** его фактическим местоположением (выписка ЕГРН от 22.11.2017 № 99/2017/37684886) (см. рис. 1).

Для выявления причин данного несоответствия собственником земельного участка представлены документы, на основании которых сведения о местоположении границ внесены в ЕГРН – копия землеустроительного дела (подлинные документы находятся в Приозерском отделе Управления Росреестра по Ленинградской области).

Проведя анализ представленных документов (анализ материалов проводился с учетом действующего законодательства на момент проведения кадастровых работ, по результату которого подготовлено Землеустроительное дело) выявлено:

1. Не соблюдены требования Инструкции по межеванию земель, утвержденной Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1986 г., а именно:

Геодезической основой межевания земель служат пункты ГГС (триангуляция и полигонометрия) и пункты ОМС

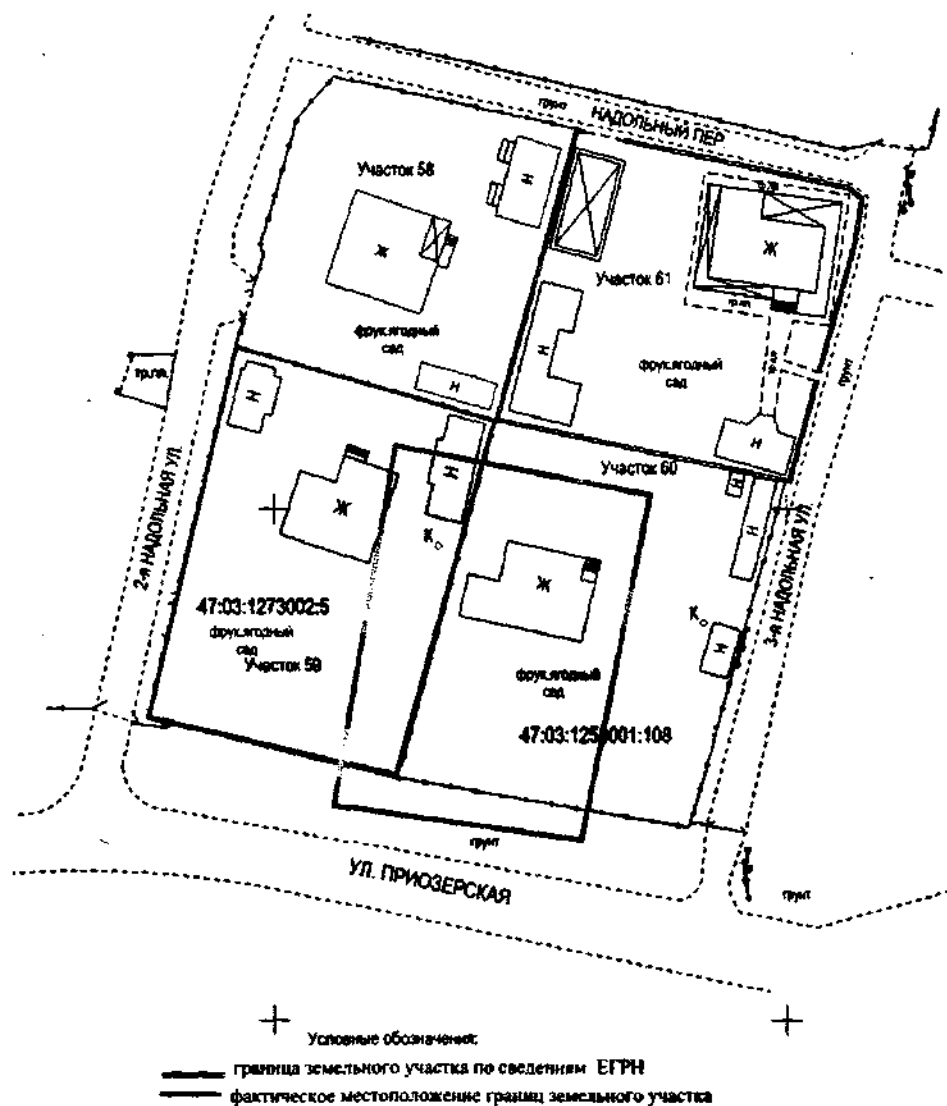


Рис. 1

(опорные межевые знаки – ОМЗ). Количество пунктов (ГГС и (или) ОМС) – не менее 4 на населенный пункт, дачный поселок, садоводческое товарищество.

Согласно представленным документам пункты ГГС и ОМС отсутствуют, в качестве исходных – использованы ОРП–2 и ОРП–12 (сведения об исходных пунктах в землеустроительном деле отсутствуют).

2. Не соблюдены Требования Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 (ГКИНП–02–033–82), утвержденной Главным управлением геодезии и картографии при совете министров СССР 01.01.1982 г., а именно:

Согласно Требованиям Инструкции допускается положение висячих теодолитных ходов, длины **которых не должны превышать 100 м, число сторон** в висячих теодолитных ходах должно быть **не более 3**.

Согласно представленным документам (Ведомость вычисления координат и площадей, Схема теодолитного хода) **длина стороны** висячего теодолитного хода **составляет 142.975 м (Т–3 – Т–4), число сторон – 5**.

Из вышеизложенного следует, что в связи с не соблюдением Требования Инструкции в висячем теодолитном ходе допущена ошибка, в следствии чего, координаты характерных точек границ земельного участка определены с ошибкой (разница с фактическим местоположением земельного участка составляет 15–17 метров). Это в свою очередь приводит к выводу о признаках реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

В связи с выявлением признаков реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с **КН47:03:1273002:5**, кадастровым инженером принято решение о необходимости её исправления и подготовки Межевого плана, содержащего необходимые для исправления такой ошибки сведения о координатах характерных точек границ земельного участка с **КН 47:03:1273002:5**.

По устранению выявленной ошибки предлагаю границы земельного участка с **КН 47:03:1273002:5 уточнить в соответствии с правоустанавливающими документами** (п.10 ст.22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), т.е. **в соответствии с Приложением к свидетельству на право собственности на землю серия РФ–IX–ЛО–3517 № 721064 от апреля 1996 г. по результатам геодезических измерений, выполненными ООО «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX»**.

В результате уточнения:

- площадь земельного участка не изменилась;
- конфигурация земельного участка не отличается от конфигурации, содержащейся в документе в период образования в 2004 г. (План границ, согласованный Руководителем Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Приозерского района).

До ввода в действие новых XML–схем в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в разделе «Заключение кадастрового инженера» содержатся сведения, предусмотренные нормативно–правовыми актами:

1. Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность – № 1778

2. Кадастровый инженер _____ является членом саморегулируемой организации А СРО «Кадастровые инженеры». Сведения о А СРО «Кадастровые инженеры»: номер в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров № 002 от 08.07.2016 г., номер включения кадастрового инженера в реестр членов А СРО «Кадастровые инженеры» № _____ г.

3. СНИЛС кадастрового инженера: _____

4. Номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 152–17 от 21.11.2017.

Описание уточняемых границ земельного участка с **КН 47:03:1273002:5**:

– Часть границы земельного участка **н1–н2** проходит по границе земельного участка с **КН 47:03:1273002:4**, граница которого установлена в соответствии с требованиями законодательства (граница проходит по забору);

– Часть границы земельного участка **н2–н3** проходит по границе земельного участка с **КН 47:03:1253001:108**, граница которого установлена в соответствии с требованиями законодательства (граница проходит по забору);

– Часть границы земельного участка **н3–н4–н1** проходит по границе земельного участка с **КН 47:03:1253001:90**, граница которого не установлена в соответствии с требованиями законодательства (граница уточнена с учетом правоустанавливающих документов).

Согласование границ уточняемого земельного участка с **КН 47:03:1273002:5** проводилось в соответствии с действующим законодательством:

– Часть границы земельного участка **н1–н2** согласована в индивидуальном порядке с правообладателем смежного земельного участка с **КН 47:03:1273002:4**;

– Часть границы земельного участка **н2–н3** согласована в индивидуальном порядке с правообладателем смежного земельного участка с **КН 47:03:1273001:108**;

– Часть границы земельного участка **н3–н4–н1** согласована в индивидуальном порядке с правообладателем смежного земельного участка с **КН 47:03:1273001:90**;

На земельном участке с **КН 47:03:1273002:5** содержатся сведения о частях: **47:03:1273002:5/1** площадью 79 кв. м, **47:03:1273002:5/2** площадью 3.71 кв. м; **47:03:1273002:5/3** площадью 28 кв. м; **47:03:1273002:5/4** площадью 1 кв. м.

Сведения о зарегистрированных правах на части отсутствуют, таким образом, данные части **имеют временный** характер.

По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, следовательно, в Межевом плане сведения о частях отсутствуют.

В границах земельного участка расположен дачный дом, прошедший ГКУ с **КН 47:03:1258001:187**, на который зарегистрировано право собственности. Сведения о правах внесены в ЕГРН.

Учитывая изложенное, во исполнение норм Гражданского, Земельного, Градостроительного Кодексов Российской Федерации, а также Федерального Закона от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», считаю возможным исправить ошибку в местоположении границ земельного участка, в соответствии с представленным межевым планом.

Заключение кадастрового инженера

Межевой план подготовлен в связи с исправлением ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223, расположенного: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский район, с одновременным уточнением границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:206, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221.

Работы по подготовке межевого плана выполнены на основании Договора от 19.12.2019 № АМ19-253-к кадастровым инженером, являющимся сотрудником ООО «XXXXXXXXXXXXXX» (г. Санкт-Петербург, XXXXXXXXXXXXXXXX).

Сведения о кадастровом инженеру – _____, номер регистрации в реестре кадастровых инженеров – _____, член СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (А СРО КИ), номер реестровой записи о СРО в реестре СРО-002 от 08.07.2016, уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре СРО – _____, СНИЛС: _____, контактный телефон: _____, эл. почта: _____, адрес: г. Санкт-Петербург, XXXXXXXXXXXXXXXX, № аттестата _____.

Для определения местоположения границ земельного участка и его площади использовались следующие документы и материалы:

- сведения ЕГРН, выписки об уточняемых земельных участках, КПТ;

- материалы инвентаризации земель АОЗТ «Оредеж» МО «Гатчинский район» Ленинградской области от 2001г., выдан Гатчинским отделом Управления Росреестра по Ленинградской области 18.07.2019;

- землеустроительное дело на земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:199, выдан Гатчинским отделом Управления Росреестра по Ленинградской области 18.07.2019;

- письмо № 3923 от 20.09.2019 Администрации муниципального образования «Вырицкое городское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области;

- письмо об оценке качества работ при выполнении межевания исходного земельного участка АОЗТ «Оредеж», выданное СРО Ассоциация «Изыскательские организации Северо-Запада» от 21.08.2019 № И-119;

- письмо от 03.07.2019 кандидата технических наук, доцента кафедры картографии и геоинформатики Санкт-Петербургского государственного университета, с возложением обязанностей заведующего кафедрой в результате избрания на учёном совете университета Паниди Е.А., являющегося ответом на письмо от 16.05.2019 г. о даче разъяснений понятиям «точность масштаба», «графическая точность масштаба», «поперечный масштаб», «точность карты», «погрешность карты», «погрешность измерения на карте»;

- решение Совета депутатов Вырицкого городского поселения Гатчинского района Ленинградской области от 25.07.2014 №328 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;

- приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Администрации Ленинградской области от 10.05.2016 № 24 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»;

- решение Совета депутатов Вырицкого городского поселения Гатчинского района Ленинградской области от 25.06.2014 №328 «Об утверждении Генерального плана Вырицкого городского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области» (размещены на официальном интернет-сайте ФГИС ТП – <https://fgistr.esopolity.gov.ru/>);

- материалы горизонтальной съёмки, выполненной ООО «XXXXXXXXXXXXXX» в июль-август 2019 г. (в рамках договора АМ19-152к от 15.07.2019 г. в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221, выписка из каталога координат геодезических пунктов рег. № 632 от

23.07.2019). Съёмка выполнена с применением спутниковой геодезической аппаратуры в кинематическом режиме с передачей поправок в реальном времени от базовой станции при калибровке от не менее 4-х пунктов ГГС с плановыми координатами.

- материалы горизонтальной съёмки, выполненной ООО XXXXXXXXXXXXXXXX в январе-феврале 2020 г. (в рамках договора от 19.12.2019 № АМ19-253-к в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:223, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:206; выписка координат исходных пунктов геодезической сети в местной системе координат МСК-47 произведена из каталогов в соответствии с заявлением ООО «XXXXXXXXXXXXXX» от 30.12.2019 № 171-1460/2019 о предоставлении пространственных данных или материалов, содержащихся в федеральном фонде пространственных данных (договор от 14.01.2020 № 7856/2020). Съёмка выполнена с применением спутниковой геодезической аппаратуры в кинематическом режиме с передачей поправок в реальном времени от базовой станции при калибровке от не менее 4-х пунктов ГГС с плановыми координатами;

- и иных предусмотренных законодательством документов.

1. Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:223 (объект кадастровых работ) образован из земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:222, 47:23:1109007:217, дата присвоения кадастрового номера 17.06.2015г, категория земель – земли сельскохозяйственного использования, для производственной деятельности, объекты недвижимости в границах земельного участка не расположены, принадлежит на праве собственности ПАО «Банк «Санкт-Петербург» № 47-47/017-47/017/016/2016-1720/2 от 22.12.2016. Границы земельного участка соответствуют требованиям земельного законодательства, точность определения координат составляет 0,2 м, закрепление на местности границ отсутствует.

При проведении натурных работ было выявлено: западная граница объекта кадастровых работ (земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223) частично находится на землях водного фонда (река Оредеж) – поворотные точки границы находятся в воде; границы частично пересекает реку Оредеж, что противоречит нормам земельного и водного законодательства. Согласно ст.102 Земельного Кодекса РФ к землям водного фонда относятся земли: покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. Земельным кодексом установлено использование земельных участков в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой ре-

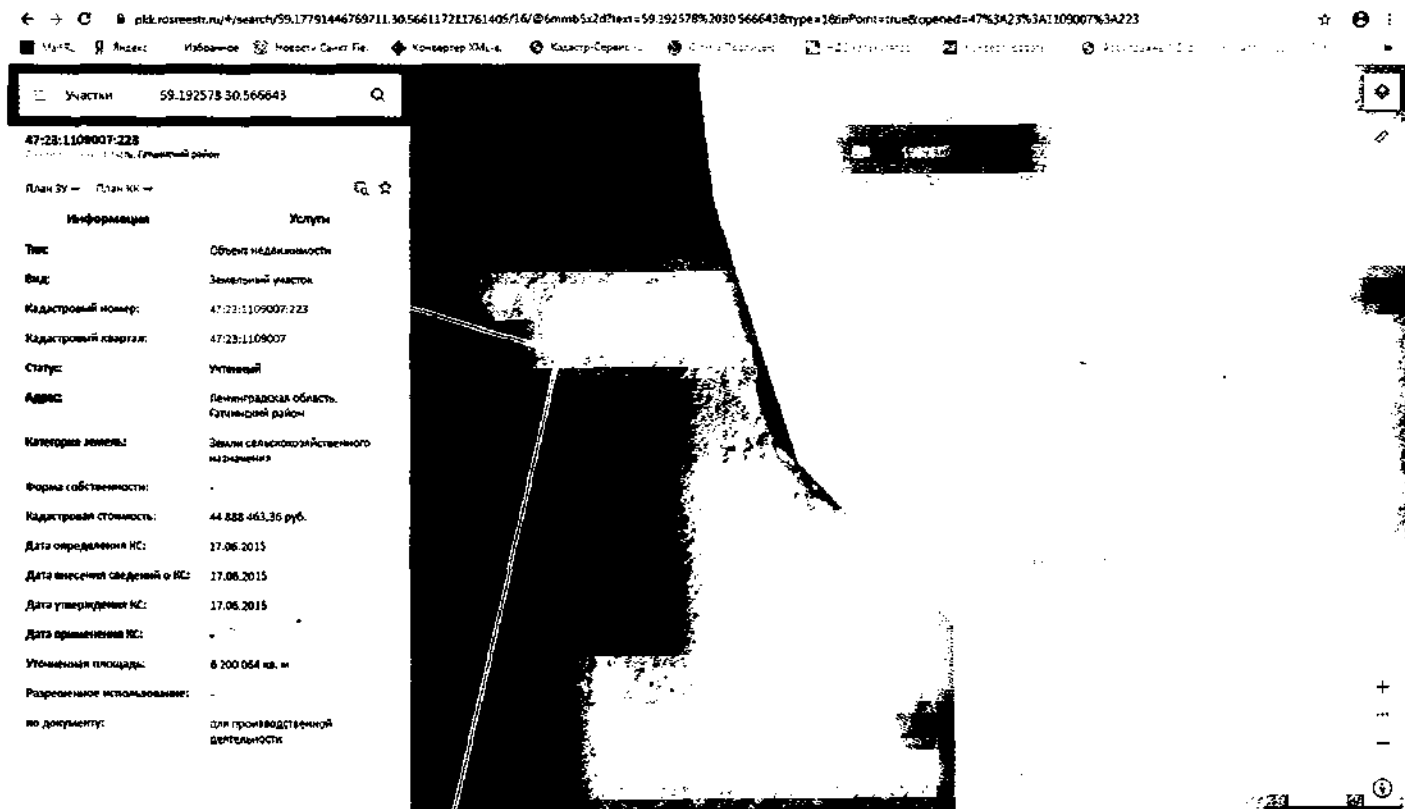


Рис.1. Выкопировка из публичной карты (фрагмент пересечения границы объекта кадастровых работ и водного объекта)

жим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории. Земельный участок, отнесенный к категории земель сельскохозяйственного использования не может располагаться на землях водного фонда.

Выявленное пересечение границ объекта кадастровых работ (земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223) является следствием допущенной ранее ошибки в геодезических измерениях исходного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199, являющегося исходным земельным участком для образования земельных участков 47:23:1109007:219, 47:23:1109007:207 и 47:23:1109007:206, транслированной в ЕГРН. Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:219 является, в свою очередь, исходным для образования участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:221, 47:23:1109007:222, 47:23:1109007:220. А земельный

участок с кадастровым номером 47:23:1109007:222 является исходным участком для образования земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223. Таким образом, ошибки, допущенные при межевании исходного участка (в 2009 г.), транслировались в описание местоположения границ земельных участков, образованных из него в 2011, 2014 и 2015 годах. В связи с этим, при исправлении ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223 необходимо внести исправления в местоположение частей границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:206, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221.

На момент проведения кадастровых работ земельные участки с кадастровыми номерами 47:23:1109007:206, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:223 принадлежат на праве собственности ПАО «Банк «Санкт-

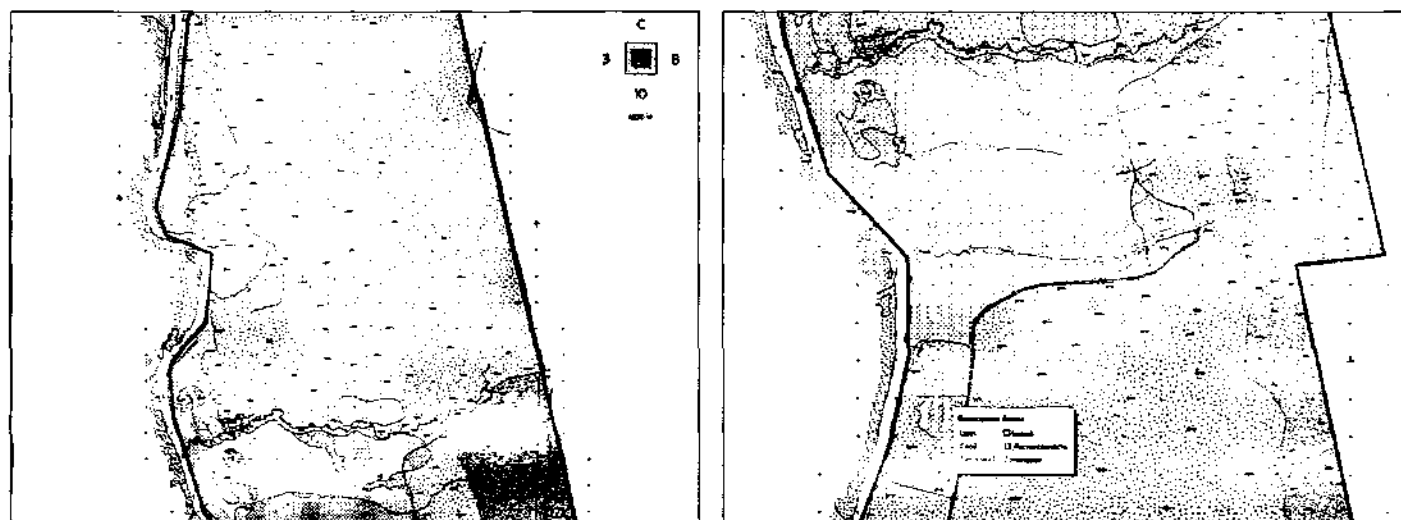


Рис.2. Фрагмент кадастровой съемки объекта кадастровых работ и смежного водного объекта, совмещенной со сведениями ЕГРН о границах объекта кадастровых работ

Петербург»; земельные участки с кадастровыми номерами 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221 находятся в частной собственности физического лица.

Обоснование ошибки в геодезических измерениях исходного земельного участка 47:23:1109007:199:

Земельный участок с кадастровым № 47:23:1109007:199 был предоставлен постановлением главы администрации Гатчинского района № 94/5 от 20.02.92 г. АОЗТ «Оредеж», площадью 686,56 га (6 865 600 кв. м) в ориентировочных границах, указанных в Акте на право пользования землей от 16.04.1992 № 609 (копия приложена в составе землеустроительного дела). В 2001 году была проведена инвентаризация земель АОЗТ «Оредеж» (копия материалов хранится в ГФД).

Инвентаризация проводилась на плано-картографическом материале М 1:10000 1985 г. (из пояснительной записки землеустроительного дела). В 2008 г. проведено межевание земельного участка с кадастровым № 47:23:1109007:199 (копия землеустроительного дела хранится в ГФД).

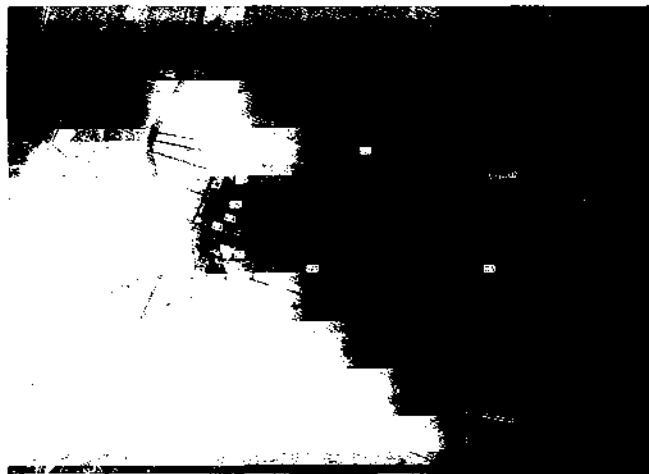
Согласно содержанию землеустроительного дела, топографо-геодезические работы по определению местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:11-09-007:0199 по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Нестерково, производились в соответствии с заданием на межевание правообладателя участка. В соответствии с заданием, **границы участка устанавливались по факту пользования.**

Кадастровая съемка выполнена в ноябре 2007 года**.

Согласно материалам землеустроительного дела, для проведения съемки и определения местоположения границ участка была создана **система тахеометрических ходов**. В качестве исходных пунктов использованы пункты ОМС 107, ОМС 108, ОМС 109.

При создании плановой сети сгущения, исполнитель был обязан выполнять требования, действующей на время проведения работ нормативно-правовой документации. В частности должны были соблюдаться требования:

- «Инструкции по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500» (ГКИНП 02-033-82);
- «Инструкции по межеванию земель», утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 8 апреля 1996 года;
- «Основных положений об опорно-межевой сети», утвержденных приказом Росземкадастра № П/261 от 15.04.2002;
- СНиП 11-02-96, СП 11-104-97.



Территория работ расположена в границах Государственного природного заказника «Глебовское болото», являющегося региональным гидрологическим заказником. Заповедник создан с целью сохранения крупного, типичного для Северо-Запада, болотного массива, имеющего большое значение в поддержании гидрологического режима рек Тосна и Оредеж. В охраняемую территорию включены бо-

лотная система, озёрно-речная сеть, леса со значительной примесью широколиственных пород, места обитания тетеревиных птиц. В связи с особым статусом заказчика и прилегающих территорий, имеющаяся государственная геодезическая сеть низкой плотности, **не позволяющей обеспечить район выполнения работ геодезическим методом тахеометрическим способом.**

По сведениям сайта <http://meteo.ru/93-klimaticheskie-usloviya/185-2007> предзимье 2007 года на территории Ленинградской области было аномально теплым. Средняя температура воздуха в ноябре месяце составила 0°C, при максимальной высоте снежного покрова менее 20 см и относительной влажности воздуха 80%. С учетом физико-географических характеристик территории выполнения кадастровой съемки, **выполнение геодезических измерений методом проложения тахеометрических ходов возможно ставить под сомнение.**

Из материалов землеустроительного дела (далее – ЗД) следует, что:

- определение местоположения характерных точек производилось с точек съёмочного обоснования – замкнутого тахеометрического хода (лист 3 согласно описи ЗД);
- тахеометрический ход опирается на исходные пункты опорно-межевой сети ОМС 107, ОМС 108, ОМС 109, закрепленные временным способом (листы 50-51 ЗД);
- длина хода составляет 8 345 м, угловая невязка 1'39.02" (при допустимой 3'27.85"), относительная невязка 1/17436, величина абсолютной невязки не указана, средняя квадратическая ошибка определения местоположения межевых знаков составила 0,20 м;
- измерения производились тахеометром Sokkia SET 610, обработка геодезических измерений производилась с использованием программы «CREDO», работы выполнялись в соответствии с требованиями «Инструкции по межеванию земель», СНиП 11-02-96 и СП 11-104-97 (лист 3 ЗД);
- точки сети сгущения закреплены металлическими штырями (лист 38 ЗД);
- максимальная длина линии между точками сети сгущения TX15-TX14 составила 1668,833 м. (лист 54 ЗД);
- величины пяти линий тахеометрического хода превышают километровое расстояние (листы 53-56 ЗД);
- при обработке геодезических измерений в программе «CREDO» исключены сведения измерений на исходных пунктах (лист 59 ЗД);

Анализ материалов геодезических измерений и их обработки выявил:

1. При создании съёмочной сети грубо нарушены требования нормативных документов, ссылка на которые приведена в пояснительной записке ЗД. Построенная геодезическая сеть расположена на территории площадью около 7 км², что противоречит пункту 5.24 свода правил СП 11-104-97, часть 2 (съёмочная геодезическая сеть строится в развитии опорной геодезической сети или в качестве самостоятельной геодезической основы на территориях площадью до 1 км²);

2. Математическая обработка геодезических измерений не содержит сведений о геодезических измерениях на исходных пунктах, из чего следует, что применена координатная привязка системы ходов к исходным пунктам. В соответствии пунктом 5.28 свода правил СП 11-104-97 отдельный теодолитный ход должен опираться на два исходных пункта и два исходных дирекционных угла. Не выполнены условия, при которых допускается координатная привязка без контроля угловых измерений:

«- допускается проложение теодолитного хода, опирающегося на два исходных пункта, без угловой привязки на одной из них. При этом для контроля угловых измерений должны использоваться дирекционные углы на ориентирные пункты опорных геодезических сетей или дирекционные углы примыкающих сторон, полученные из астрономических

или других измерений (со средней квадратической погрешностью не более 15");

– координатная привязка (без измерения примычных углов) к пунктам опорной геодезической сети, при условии выполнения угловых измерений, двумя приемами;

Примечание: Создание съемочной сети путем проложения замкнутых теодолитных (тахеометрических) ходов с координатной привязкой является исключением и применяется в особо сложных случаях, связанных с недостаточной плотностью пунктов государственной геодезической сети и опорно-межевой сети, обеспечивающих надежную связь местных и условных систем координат с общегосударственной системой».

Отсутствие дополнительных измерений (отсутствует азимутальная привязка), предусмотренных нормативными документами не позволяет достоверно определить местоположение точек тахеометрического хода и произвести оценку точности, проведенных топогеодезических работ;

3. Превышен допуск установленный пунктом 5.30 (Таблица 5.1) Свода правил СП 11-104-97 о предельных длинах ходов и количестве сторон в теодолитном ходе (допуск по протяженности – 1200 м, по количеству сторон – 20);

4. Содержание ЗД об использованных исходных пунктах не соответствует Требованиям «Основных положений об опорно-межевой сети», утвержденных приказом Росземкадастра от 15.04.2002 № П/261 (п. 3.5, 3.7, 3.9, 6.4):

– в геодезической документации ЗД отсутствуют сведения о государственном органе, предоставившем сведения о местоположении исходных пунктов ОМС 107, ОМС 108, ОМС 109;

– неизвестны методы получения координат, приборы и связь пунктов ОМС с пунктами государственной геодезической сети;

– выбранный в 2004 г. способ закрепления пунктов ОМС на местности носит временный характер. Типы заложённых центров (которые обязаны обеспечивать долговременную сохранность и устойчивость центров как в плане, так и по высоте), не регламентированы Росземкадастром, что **исключает возможность их использования** при измерениях в 2007 г., **при отсутствии контрольных измерений**, подтверждающих неизменность пространственного местоположения и высоты **заложённых центров**. В ЗД отсутствует информация о выполненных обязательных контрольных измерениях;

5. Дополнительно: в соответствии с картографическими материалами, имеющимися в землеустроительном деле, большая часть территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:11-09-007.0199, не является спланированной и покрыта лесом.

В этих условиях возможность проведения измерений на расстояние более километра представляется маловероятной.

Вызывает серьезное сомнение в достоверности информация о расхождении в 31 кв. м. выделенной площади участка для сельскохозяйственного производства (6 865 600 кв. м, т.е. 686,56 га) и фактической, определенной геодезическим методом площади (6 865 569,49 кв. м), при том (в качестве примера), что допустимое расхождение в площади предоставленного в населенном пункте (с наиболее точными характеристиками определений местоположения границ, соответствующими 0,1 м) земельного участка площадью 1000 кв. м., вычисленного по формуле, применяемой для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м² равного 11 метрам ($\Delta P = 3.5 \cdot 0.10 \cdot \sqrt{1000} = 11$ кв. м).

Применяемая для расчета предельной допустимой погрешности определения площади заявленного участка площадью 686,56 га формула допускает погрешность в определенной площади равной 1834 кв. м ($\Delta P = 3.5 \cdot 0.20 \cdot \sqrt{6\,865\,600} = 1834, 17$ кв. м).

Указанное расхождение в определении площади участка равно 31 кв. м. соответствует точности определения координат земельного участка равной 3 миллиметрам, что противоречит не только указанной в землеустроительном деле точности определения границ участка равной 20 сантиметрам, но и здравому смыслу, т.к. точность выполненных работ (3мм) выше точности самого прибора (5 мм).

Выводы:

1. В представленном землеустроительном деле на всех этапах производства первичных геодезических измерений и вычислений отсутствует корректная, подтвержденная геодезическая информация. Несоблюдение требований действующей инструктивно-нормативной базы при выполнении полевых и камеральных геодезических работ, отсутствие контрольных измерений, привело к невозможности контроля основных критериев оценки точности съемочной сети, и исключило возможность ее корректного использования для определения местоположения границ земельного участка;

2. Проанализированные геодезические измерения и вычисления не могут быть признаны достоверными и однозначно подтвердить местоположение определенных на результатах их вычислений, границ земельного участка;

3. Предположительно, границы земельного участка определены картометрическим методом, на картографической основе масштаба 1:50 000 (что подтверждается Схемой планового обоснования (лист 52 ЗД).

Учитывая требования руководящей документации и учитывая, что погрешность (точность) нанесения на топографический план контуров с четкими очертаниями образуется суммированием погрешностей определения положения объектов в результате выполнения, соответственно, топографической съёмки местности или фотограмметрических работ и погрешностей нанесения контуров на план при его составлении, следует полагать, что погрешность нанесения контуров с четкими очертаниями должна быть не хуже $\pm 0,7$ миллиметра.

Имея же в виду, что при выполнении картометрических работ по бумажным картографическим материалам и по цифровым картографическим материалам, представленным в растровой форме, возникают также погрешности, связанные с выполнением измерений по карте и обусловленные графической точностью масштаба, которые необходимо учитывать при выполнении определений координат с использованием картографической основы, следует принимать во внимание, что суммарная погрешность определений (погрешность измерения на карте) включает и погрешности нанесения объектов на карту и погрешности собственно измерений по карте, составляя $\pm 0,9$ миллиметра. Соответственно, выраженная на местность данная погрешность составляет $\pm 22,5$ метра при работе в масштабе 1:25 000; ± 45 метров в масштабе 1:50 000.

Необходимо заметить, что погрешности следует воспринимать как среднеквадратические возникающие в случае если картографическая основа подготовлена с соблюдением всех регламентов и технологий, в то время как любой картографический материал содержит отдельные ошибки в нанесении объектов, превышающие данные значения, и, аналогично, при выполнении множественных измерений по картографической основе, возникают отдельные ошибки в определении положения объектов, превышающие данные значения. Таким образом, основываясь на принципах математической статистики и теории вероятностей, возможно утверждать, что предельные погрешности определения координат по картографической основе, созданной без нарушения регламента и технологий, будут составлять три величины стандартных отклонения (среднеквадратической ошибки).

Соответственно, предельные погрешности, в таком случае, составляют ± 67 метров при работе в масштабе 1:25000; ± 135 метров в масштабе 1:50000. Вместе с тем

фактические значения данных погрешностей (точностей) определения координат, очевидно, могут превышать вышеуказанные значения, в том числе, в связи со скрытыми нарушениями технологии создания используемой картографической основы, которые могут быть не известны кадастровому инженеру её использующему. Фактические значения как среднеквадратических, так и предельных погрешностей (точностей) определения координат по картографической основе, могут быть оценены только опытным путём, при выполнении контрольных измерений по используемой картографической основе (**Источник: письмо от 03.07.2019 кандидата технических наук, доцента кафедры картографии и геоинформатики Санкт-Петербургского государственного университета, с возложением обязанностей заведующего кафедрой в результате избрания на учёном совете университета Паниди Е.А., являющегося ответом на письмо от 16.05.2019 г. о даче разъяснений понятиям «точность масштаба», «графическая точность масштаба», «поперечный масштаб», «точность карты», «погрешность карты», «погрешность измерения на карте».**)

Выше изложенный анализ геодезических измерений и применяемых методов при проведении межевания исходного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199 в полной мере обосновывает наличие ошибки в материалах межевания родительского участка (исходного) для объекта кадастровых работ, которая требует уточнения местоположения границ объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков, для устранения пересечения с границей водного объекта, соблюдения земельного и водного законодательства.

В связи с тем, что смежный земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:221, так же был образован путем преобразования участков, для которых участок 47:23:1109007:199 был исходным, при выполнении работ было выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером 47:23:1109007:221 расположены здания и сооружения (сведения о них не внесены в ЕГРН). Однако границы земельного участка, внесенные в ЕГРН, пересекают эти здания и сооружения (что подтверждается материалами кадастровой съемки, выполненной летом 2019г), т.е. границы участка с кадастровым номером 47:23:1109007:221 «де-юре» не совпадают с «де-факто», а так же отсутствие сведений в ЕГРН о средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, свидетельствует о наличии признаков реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:221.

При выполнении работ по межеванию исходного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199 инструктивно-нормативной базой, применяемой при выполнении работ в описываемый период времени (2007год), являлись:

– «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утв. 17.02.2003 Федеральной службой земельного кадастра России (далее Рекомендации 1);

– «Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», утв. 17.02.2003 Федеральной службой земельного кадастра России (далее Рекомендации 2);

содержащих требования, в том числе:

– к точности выполнения межевания (проектов межевания) различными методами и способами (табл. 1, п. 19 Рекомендации 1);

– о закреплении границы межевыми знаками в виде естественных или искусственных предметов, обеспечивающих закрепление поворотной точки границы на период проведения работ (временный межевой знак), или в виде искусственного предмета, закрепленного в земле

или твердом покрытии и обеспечивающего постоянство местоположения на местности поворотной точки границы объекта землеустройства после проведения землеустройства (долговременный межевой знак) (п. 14.7 Рекомендации 1);

– границы земельного участка устанавливаются в соответствии с эколого-ландшафтной организацией территории (п. 7.5 Рекомендации 2);

– создаваемые организационно-территориальные условия должны обеспечивать рациональную и эффективную организацию сельскохозяйственного производства, сохранение почв и их плодородия, а также сохранение природной среды;

– границы земельных участков, образуемых как для сельскохозяйственных нужд, так и для вновь формируемых сельскохозяйственных организаций, крестьянских фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств, устанавливаются с учетом их компактного размещения и, как правило, совмещаются с существующими границами полей севооборотов и рабочих участков, с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами и другими природными и созданными трудом человека объектами);

– образование земельных участков на орошаемых или осушенных землях осуществляется на условиях, обеспечивающих функционирование мелиоративных систем (п. 7.5 Рекомендации 2);

– При наличии на земельном участке объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) проектное положение границ и размер земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по проекту строительства этого объекта, а при отсутствии проекта строительства – по нормам отвода земель, установленным в строительных нормах и правилах (СНиПх), действовавших на момент строительства.

При отсутствии на земельном участке объекта недвижимости проектные границы земельного участка устанавливаются (восстанавливаются) по имеющейся землеустроительной документации, материалам дистанционного зондирования и (или) по сведениям, продекларированным правообладателем земельного участка (п. 10.5 Рекомендации 2);

– Границы земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка и ситуации, отображенной на картографическом материале (реки, ручьи, каналы, лесополосы, дороги, дорожные сооружения, заборы, изгороди, фасады зданий и другие природные и созданные трудом человека объекты) (п. 10.6 Рекомендации 2);

– Площадь земельного участка вычисляется с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу (п. 10.7 Рекомендации 2);

Для уточнения границ земельного участка используются сведения из документов о праве на земельный участок. Если их нет, можно воспользоваться документами о границах участка при его образовании. Если же и таких документов нет, границами земельного участка считаются границы, существующие на местности 15 лет и более и закрепленные природными либо искусственными объектами. Границы могут быть также определены с использованием других документов, например планово-картографических материалов, имеющихся в органах местного самоуправления городских округов. Описанное уточненное местоположение объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков подтверждается картографическими материалами (материалы инвентаризации АОЗТ Средне-Волжского бассейна). Документами об образовании исходного земельного участка. См. приложение к межевому плану.

Т.е. при образовании участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:221 и 47:23:1109007:220 не было учтено требование к формированию границ участков по

существующими границами полей севооборотов и рабочих участков, с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами и другими природными и созданными трудом человека объектами).

Так же необходимо отметить: внешняя граница исходного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199 (та часть, которая является общей с внешней границей земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:221) граничит с земельным участком с кадастровым номером 47:23:0000000:79 (земли лесного фонда Гатчинского лесничества, Минское участковое лесничество квартал 1123).

Относительно точности установления границ земель лесного фонда: действующие нормативно-правовые акты устанавливают, что всё лесное хозяйство и лесопользование, лесное планирование, государственная инвентаризация лесов и мониторинг основываются на результатах лесоустройства.

Технической основой для таксации исторически служили отдешифрированные спектрональные аэрофотоснимки масштаба 1:15 000, а основой для составления лесных карт – топографические карты масштаба 1:25000 и планы внутрихозяйственного устройства земель сельхозпредприятий масштаба 1:10 000.

В лесах таксация выполнялась в основном методом наземной глазомерной таксации. Изготавливались новые таксационные и картографические материалы с применением методов актуализации материалов прошлой инвентаризации с учетом давности лесоустройства и выполненных хозяйственных работ, то есть работы в основном выполнялись камеральным путем. Изменения вносились в картографические материалы прошлого лесоустройства, а таксационные описания изготавливались вновь.

Основой для внесения изменений на картографические материалы местоположения границ лесов являлись результаты выполненной буссольной съемки, являющейся плановой углоизмерительной съемкой, в процессе которой измерения магнитных азимутов направлений производят буссолью (лесная буссоль БС-2), а линейные измерения выполняют с помощью мерной ленты. В настоящее время работы выполняются буссолью Survey Master (Швеция), специально разработанным прибором для выноски в натуре прямолинейных границ лесохозяйственных объектов. Прибор состоит из высокоточной буссоли и калиброванного лазера.

Лесной кодекс (2007 года) и лесоустроительная инструкция границы лесничеств и площади устанавливают определять на основании материалов межевания с учетом изменений, зарегистрированных в ЕГРН. При этом границы лесных участков определяются по фотопланам, а площади в результате интерактивного вычисления.

Приказом Минприроды России от 29.03.2018 №122 Утверждена лесоустроительная инструкция, в которой в пункте 149 установлено, что «при составлении лесоустроительных планшето, планов лесонасаждений и карт-схем лесничеств (лесопарков) используются:

ведомости координат или геодезические журналы окружающих границ и планшетных рамок, **составленные предыдущим лесоустройством или полученные в результате выполнения работ по межеванию;**

ведомости координат границ, установленных при постановке на государственный кадастровый учет в процессе межевания землепользований с землями объекта работ;

координаты пунктов государственной триангуляционной сети и полигонометрии, находящихся на территории устраиваемого объекта работ;

координаты границ лесных участков, переданных в аренду;

данные о границах муниципальных образований, субъектов Российской Федерации в виде каталога координат или в виде границы, нанесенной на топографические карты;

координаты съемок спутникового геопозиционирования; топографические карты;

лесоустроительные планшеты или планы лесонасаждений предыдущего лесоустройства; ортофотопланы, изготовленные способом фотограмметрической обработки материалов аэросъемки или космической съемки;

другие картографические материалы, в том числе планы внутрихозяйственного землеустройства, материалы топографо-изыскательских работ и инженерных изысканий.

Масштаб топографических карт (фотокарт) и других материалов, применяемых для изготовления планово-картографических материалов, составляемых при лесоустройстве, должен соответствовать масштабу изготавливаемых лесоустроительных планшето, планов лесонасаждений и карты-схемы лесничества, лесопарка:

Масштаб лесоустроительного планшета, плана лесонасаждений, карты-схемы лесничества (лесопарка)	Масштабы топографических карт (фотокарт)
1:5 000	1:5 000 – 1:10 000
1:10 000	1:10 000 – 1:25 000
1:25 000	1:25 000 – 1:50 000
1:50 000	1:50 000 – 1:100 000
1:100 000	1:100 000 – 1:200 000
1:100 000 – 1:300 000	1:100 000 – 1:300 000

Размеры сторон и диагоналей рамок топографических карт и фотокарт, используемых в качестве топографической основы для составления картографической лесоустроительной документации, не должны отличаться от теоретических более чем на 0,5 мм в сторону увеличения или уменьшения. В случае отклонений, превышающих установленные, должна быть проведена ректификация растровых изображений карт, позволяющая привести растровые изображения к теоретическим размерам.

Лесоустроительные планшеты, планы лесонасаждений и карты-схемы лесничеств, лесопарков, включая тематические лесные карты (далее – картографическая лесоустроительная документация), составляемые по результатам таксации лесов и проектирования мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, оформляются в виде документов на бумажном или электронном носителе. Вид носителя документов определяется на первом лесоустроительном совещании.

При формировании картографической лесоустроительной документации в векторном формате используется система координат, установленная для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Устанавливаются следующие требования к картографическим материалам, составляемым при таксации лесов (см. таблицу).

Независимо от типа печатающих устройств средние погрешности изготовления копий тематических лесных карт относительно оригиналов не должны превышать 0,2 мм.

Аналогичные требования к точности картографического материала, составляемого при лесоустройстве, содержались в Приказе Федерального агентства лесного хозяйства от 12 декабря 2011 г. № 516 «Об утверждении Лесоустроительной инструкции», Приложение 17.

Учитывая непрерывность лесоустройства ведущегося на материалах, **компилирующих погрешности самого картографического материала и результатов неравноточной (буссольной) съемки**, с учетом требований Лесоустроительной Инструкции считаем необхо-

Виды карт	Наименование показателя				Замечное оформление	
	Масштаб карт по таксационным разрядам лесов		Формат карты		Ширина, мм	Предельное отклонение, мм
	I - II	III	Размеры, мм	Предельное отклонение, мм		
Планшеты	1:5 000 1:10 000	1:25 000	600 x 420	+ 1	74	+ 1
Планы лесонасаждений, окрашенные по породам	1:25 000	1:50 000	Листами до 840 x 600	+ 1	20	+ 1
Тематические планы	1:25 000	1:50 000		- 1	20	- 1
Карты-схемы объекта лесоустройства						
окрашенные по породам	1:100000	1:100000 - 1:300000	Листами до 840 x 600	+ 1	25	+ 1
Тематические планы	1:100000	1:100000 - 1:300000		- 1	25	- 1
Карты лесов субъектов Российской Федерации	от 1:150000 и мельче	от 1:150000 и мельче	Листами до 840 x 600	+ 1	25	+ 1

димым при определении границ участков лесного фонда учитывать суммарную погрешность, т.е. 1 мм – предельно допустимое отклонение в масштабе карты, на которой ведется лесоустройство плюс 0,2 мм в масштабе карты. Картографической основой для составления лесных карт являлся материал масштаба 1:25000, т.е. в 1 мм – 25 м, 0,2 мм – 5 м. Итого, минимальная погрешность в определении местоположения лесного фонда составляет не менее 30 м.

Учитывая, что межевание лесных участков Гатчинского участкового лесничества не выполнены (работы запланированы к финансированию в 2021 году), в случае не исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами **47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221, 47:23:1109007:223**, ошибочные сведения о границах будут транслированы не только в сведения ЕГРН, но и в сведения лесного фонда, что приведет к ущемлению прав не только собственников земельных участков, одним из которых является Банк Санкт-Петербург (непрофильные активы, полученные в порядке **Взымания**... – распоряжение находится под контролем Центрального Банка РФ), но и Российской Федерации, как правообладателя земель лесного фонда.

Согласно ст. 61 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «реестровая ошибка – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом».

Положения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ дают возможность устранить не только причины, препятствующие осуществлению ГКУ объекта кадастровых работ, но и исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН.

Согласно письму Минэкономразвития РФ от 06.11.2018 г. № 32226-BA/Д23и объем вносимых в данном случае изменений в содержащиеся в ЕГРН све-

дения о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков Законом № 218-ФЗ не ограничен, а так же не установлены критерии определения допустимого объема изменений в сведения ЕГРН – либо «о местоположении границ и площади смежного земельного участка», либо «о местоположении ЧАСТЕЙ границ земельного участка», данный вопрос решается кадастровым инженером при выполнении работ исходя из условий договора и конкретных обстоятельств. В конкретной ситуации, с учетом волеизъявления правообладателей смежных земельных участков, которые также образованы путем преобразований указанного исходного земельного участка, кадастровым инженером принято решение исправить местоположение границ земельных участков с КН 47:23:1109007:223, 47:23:1109007:221, 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:206, 47:23:1109007:207.

На основании изложенного считаю возможным провести уточнение местоположения границ объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков следующим образом:

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:223:

1. Западная граница участка в тт.1-17 смещена на восток на 20 метров от границы водного объекта р. Оредеж и проходит вдоль береговой полосы с целью обеспечения требований Водного кодекса общего доступа к береговой полосе (ст. 6 Водного кодекса РФ – полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования, каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования).

2. Граница в тт. 17-19 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:206 (граница на местности не закреплена, проходит по меже). Точки 17 и 19 сохранили значения координат те же, что внесены в ЕГРН, местоположение т. 18 уточнено.

3. Северная, восточная и южная границы в тт. 19-30 проходят по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0000000:79 (земли лесного фонда

Гатчинского лесничества, Новинское участковое лесничество кварталы 182,183,184 и Минское участковое лесничество квартал 1123). Уточнено местоположение т. 21 (перенесена вглубь участка-объекта кадастровых работ на 40 м для совмещения с квартальным столбом), уточнено положение точек 22,23,24,25,26, 30 в соответствии с материалами лесоустройства. Положение точек 20,28,29 не изменилось.

4. Граница в тт. 30–52 уточнена по канаве, являющейся естественной границей смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:221.

5. Граница в тт. 52–34 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером канавам 47:23:1109007:220, граница проходит по канаве (отделяемой поле от залесенной территории). Местоположение точек 32,33,34 не изменилось. Положение точки 31 уточнено в соответствии с фактическим местоположением канав.

6. Граница в тт. 34–47 проходит по (естественным рубежам) границам смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:215, 47:23:1109007:214, 47:23:1109007:213, 47:23:1109007:216, 47:23:1109007:224 (контур 1) 47:23:1109007:218.

Местоположение поворотных точек по данной границе не изменилось и соответствует сведениям, содержащимся в ЕГРН.

7. Граница в тт. 47–55 проходит по границам смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:224 (контур 2), 47:23:1109007:211, 47:23:1109007:210, 47:23:1109007:209, 47:23:1109007:208, 47:23:1109007:218.

Местоположение поворотных точек по данной границе не изменилось и соответствует сведениям, содержащимся в ЕГРН.

8. Граница в тт. 55–1 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровыми номерами 47:23:1109007:207.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223 по результатам уточнения (исправление ошибки в местоположении границ) сохранилась.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:206:

1. Граница в тт. 1–2 уточнена по фактическому местоположению р. Оредеж на расстоянии 20 метров от границы водного объекта вдоль береговой полосы.

2. Граница в тт. 2–4 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 47:23:0000000:79 (земли лесного фонда Гатчинского лесничества, Новинское участковое лесничество кварталы 182,183,184). Положение точек 3,4 не изменилось и соответствует сведения, содержащимся в ЕГРН.

3. Граница в тт. 4–1 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223 (граница на местности не закреплена, проходит по меже). Точки 4 и 1 сохранили значения координат те же, что внесены в ЕГРН, местоположение т. 5 уточнено.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:206 по результатам уточнения (исправление ошибки в местоположении границ) сохранилась.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:207:

1. Граница в тт. 1–2 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:223. Положение т. 1 уточнено с целью сохранения площади уточняемого земельного участка. Участки :223 и 207 принадлежат на праве собственности одному лицу.

2. Граница в тт. 2–3 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:208. Местоположение т. 3 уточнено : пе-

редвинута по створу границы на восток из водного объекта (р. Оредеж) на 20 метров от границы водного объекта.

3. Граница в тт. 3–4 уточнена на 20 метров в восточную сторону вдоль береговой полосы р. Оредеж.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:207 по результатам уточнения (исправление ошибки в местоположении границ) сохранилась.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:221:

1. Граница в тт. 1–1–2 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:01:1020001:218. Местоположение т. 1 и т. 2 уточнено: смещены на 40 м и 26 м соответственно вдоль смежника относительно внесенной в ЕГРН на запад, для включения в участок все постройки. Что обусловлено тем, что западная граница участка должна совпадать с границей исходного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199, в определении местоположения которой допущена ошибка, описанная выше и находится в пределах точности определения координат картографическим методом с картматериала масштаба 1: 50 000.

2. Границы в тт. 2–3 проходит по границе объекта искусственного происхождения – канаве, канавы исторически являются границами земельных участков сельскохозяйственного назначения. Устройство канав направлено на сохранение и повышение плодородия почв, устойчивости земледелия, борьбу с ветровой и водной эрозией. Описываемая граница смещена по отношению к внесенной в ЕГРН на 26–30 метров на запад, что обусловлено уточнением внешней границы участка. Описываемая часть границы является смежной с участком с кадастровым номером 47:01:1020001:220, что ведет к уточнению местоположения границ и смежного участка.

3. Граница в тт. 3–1–2–4 претерпела незначительное уточнение, откорректирована в соответствии с фактически существующей границей земельного участка – канаве, которая является естественной границей между смежными участками (граница является смежной для участка с кадастровым номером 47:01:1020001:223). Уточнено местоположение точек 4 и 3 (смещены вдоль смежника относительно внесенной в ЕГРН на запад, для включения в участок все постройки. Что обусловлено тем, что западная граница участка должна совпадать с границей исходного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:199, в определении местоположения которой допущена ошибка, описанная выше и находится в пределах точности определения координат картографическим методом с картматериала масштаба 1: 50 000.

Согласно сведениям ЕГРН площадь уточняемого земельного участка 47:23:1109007:221 составляет 27523 кв. м. По результатам кадастровых работ площадь земельного участка составила 28895 кв. м. Разница между вычисленной площадью и площадью, указанной в ЕГРН, составляет 1372 кв. м., что не превышает 10% от исходной площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

Законом № 218-ФЗ установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с уточнением сведений о площади земельного участка допускается увеличение значения такой уточненной площади:

– не более чем на 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, если для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок, не установлен предельный минимальный размер;

Предельные минимальные и максимальные размеры участков Правилами землепользования и застройки не установлены.

Конфигурация земельного участка незначительно изменена при уточнении границ земельного участка в преде-

лах допустимого изменения значения площади уточняемого объекта недвижимости.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:1109007:220:

1. Граница в тт.1-2-3 проходит по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:218 и 47:23:1109007:216. Местоположение не изменилось и соответствует сведениям о ней, содержащимся в ЕГРН.

2. Граница в тт. 3-4-5-н1-6 проходит по канавам по границе со смежным земельным участком с кадастровым номером 47:23:1109007:223. Местоположение точек 3,4,5 не изменилось и соответствует сведениям о них в ЕГРН. Местоположение т. 6 уточнено, добавлена точка н1 по фактической естественной границе между участками – канаве.

3. Граница в тт. 6-н2 уточнена: перемещена в западную сторону по смежной границе с участком 47:23:1109007:221 (по канаве).

4. Граница в тт. н2-1 проходит по границе смежного участка с кадастровым номером 47:23:1109007:218.

Площадь уточняемого земельного участка 47:23:1109007:220 составляет 122 477 кв. м. По результатам кадастровых работ площадь земельного участка составила 128600 кв. м. Разница между вычисленной площадью и площадью, указанной в ЕГРН, составляет 6123 кв. м, что не превышает 10% от исходной площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

Законом № 218-ФЗ установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с уточнением сведений о площади земельного участка допускается увеличение значения такой уточненной площади:

– не более чем на 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, если для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок, не установлен предельный минимальный размер;

Предельные минимальные и максимальные размеры участков Правилами землепользования и застройки не установлены.

Конфигурация земельного участка незначительно изменена при уточнении границ земельного участка в пределах допустимого изменения значения площади уточняемого объекта недвижимости.

Частями 1 и 2 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

предусмотрено, что: местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательно-му согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. В соответствии с законодательством проведено согласование местоположения уточняемых границ:

– в Акты согласования включены сведения о заинтересованных лицах, являющиеся правообладателями уточняемых земельных участков, согласно п.85 Приказа МЭР РФ от 08.12.2015 №921.

– границы, смежные с границей земельного участка с кадастровым номером 47:23:0000000:79 (земли лесного фонда Гатчинского лесничества, Новинское участковое лесничество кварталы 182,183,184 и Минское участковое лесничество квартал 1123) получено согласование Гатчинского лесничества филиала ЛОГКУ «Пенобллес» и МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

– уточняемые границы согласованы с правообладателями смежных земельных участков: Подгорнов Е.В., ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

В связи с тем, что при кадастровых работах уточнены границы нескольких земельных участков, то в межевой план приложены акты согласования местоположения границ участков: 47:23:1109007:223, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:206, 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221.

Исходя из изложенного, с целью недопущения нарушения прав и законных интересов правообладателей участков с кадастровыми номерами 47:23:1109007:220, 47:23:1109007:221, 47:23:1109007:223, 47:23:1109007:207, 47:23:1109007:206, по пользованию и распоряжению земельными участками, учитывая отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении земель лесного фонда, с учетом требований к нормативной точности лесной документации (30 метров), с учетом доказанности наличия реестровой ошибки в определении границ исходного земельного участка ненадлежащим, недопустимым методом, с учетом сложившегося многолетнего фактического пользования земельными участками, считаю возможным исправить реестровую ошибку.