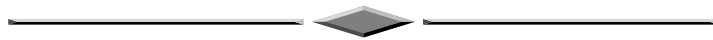


ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ



УДК 349.4

DOI 10.33764/2411-1759-2023-28-2-113-119

О некоторых содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости ошибках и способах их устранения

*Н. В. Канашин¹**

¹ Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I,
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

* e-mail: nikolay_kanashin@mail.ru

Аннотация. Геодезическое обеспечение кадастрового учета в России до недавнего времени было достаточно трудоемкой задачей, связанной с необходимостью выполнения измерений неэффективными инструментами, существенного объема вычислений, формирования баз данных в условиях отсутствия специализированного программного обеспечения и другими причинами. В едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на сегодняшний день до сих пор встречаются ошибки, значительно затрудняющие процесс формирования новых участков и приводящие к правовым спорам между их собственниками. Поэтому задаче обнаружения и устранения таких ошибок посвящены многие работы отечественных и зарубежных исследователей. Однако при решении практических задач могут встречаться такие случаи, когда правовые споры вызваны содержанием в ЕГРН множества ошибок различной природы, приводящие к кажущейся невозможности установления истины при ведении судебных разбирательств. В статье показан пример такой задачи и изложены методы, позволяющие обеспечить ее решение.

Ключевые слова: кадастровый учет, ошибки, содержащиеся в ЕГРН, геодезическое обеспечение кадастра, земельные отношения, геодезические работы, поиск ошибок, правовые споры

Введение

Система кадастрового учета в Российской Федерации сформировалась по мировым меркам сравнительно недавно. Ее геодезическое обеспечение до начала текущего столетия было достаточно трудоемкой задачей, обусловленной использованием устаревших и неэффективных инструментов, необходимостью выполнять существенный объем вычислений и формированием объемных баз данных в условиях отсутствия высокопроизводительных компьютеров и программного обеспечения, а также иными причинами. В силу этих причин в едином государственном реестре недвижимости до сих пор содержатся различные ошибки, значительно затрудняющие или делающие невозможным

формирование необходимых для учета документов и приводящие к правовым спорам. Поэтому задаче обнаружения, идентификации и устранения таких ошибок посвящены работы многих специалистов в области кадастра [1–13]. Однако иногда встречаются такие случаи, когда совокупность ошибок различной природы приводит к кажущейся невозможности установления истины при ведении судебных разбирательств в сфере имущественных отношений. Примером может служить одно из судебных дел Воронежской области, где из-за наличия множества таких ошибок разбирательство длилось пять лет, было проведено две экспертизы и ни одна из них не смогла ответить на простой, казалось бы, вопрос: имеет ли место наложение нескольких земельных участков, принадлежа-

щих различным собственникам? Однако, как показывает опыт, даже в таких ситуациях иногда все же возможно установить наличие и причины ошибок, устранить их и получить корректную информацию. Рассмотрим на указанном выше примере способы устранения таких ошибок.

Методы и материалы

Основным вопросом спора по указанному делу между компанией ОАО «РЖД» и физическим лицом являлось установление факта и, при его наличии, площади наложения земельного участка, находящегося в частной собственности, с образующими полосу отвода железной дороги участками ОАО «РЖД». Кроме того, необходимым являлось установление положения принадлежащего частному лицу сооружения – железнодорожного пути относительно границ принадлежащего ему участка и установления факта и протяженности наложения этого пути в границах полосы отвода компании.

Исходными данными для решения указанных задач послужили предоставленные судом выписки из единого государственного реестра недвижимости:

- земельный участок частного лица с кадастровым номером 48:11:0471201:497 (система координат вершин участка МСК-48);
- земельные участки, образующие полосу отвода ОАО «РЖД» – кадастровые номера 48:11:0040401:1 и 48:11:0040101:1 (система координат вершин условная), а также 48:11:0000000:28 и 48:11:0040201:1 (система координат МСК-48);
- принадлежащее частному лицу сооружение (железнодорожный путь) с кадастровым номером 48:11:0471201:190 (система координат МСК-76);
- материалы инвентаризации полосы отвода ОАО «РЖД» с приведенным в них каталогом координат ее вершин (система координат СК-42).

При кажущейся тривиальности задачи – привести координаты вершин всех участков к единой системе координат и сравнить расположение их контуров относительно друг

друга – ее решение потребовало существенных усилий.

При сравнении каталогов координат вершин участка 48:11:0471201:497 и сооружения 48:11:0471201:190 оказалось, что абсолютные координаты объектов близки по значениям (что ожидаемо, учитывая положение пути внутри участка), однако система координат сооружения – МСК-76. Учитывая номер кадастрового округа в обеих выписках, предположили единство их системы координат – МСК-48 и наличие ошибки в выписке на сооружение с номером 48:11:0471201:190.

При анализе материалов инвентаризации полосы отвода ОАО «РЖД» оказалось, что количество целых значащих цифр в приведенном каталоге координат вершин полосы отвода равно пяти, однако, учитывая указанную систему координат (СК-42), оно должно было быть равно семи (с учетом номера координатной зоны). Учитывая давность составления каталога (2003 г.), предположили, что из-за отсутствия на указанную дату современного программного обеспечения в целях уменьшения трудозатрат вычислений количество неизменных значащих цифр было сокращено. Исходя из этого предположения и учитывая, что рассматриваемый объект целиком расположен в пределах 39° восточной долготы, сначала вычислили номер координатной зоны по известной формуле [14]

$$L_N = 6^0 \cdot N - 3^0,$$

где L_N – долгота осевого меридиана зоны; N – номер координатной зоны.

Далее, зная номер координатной зоны, выполнили корректировку приведенных в каталоге координат вершин полосы отвода координат, прибавив к значениям абсцисс x 5 800 000 м, а к значениям ординат y 7 500 000 м. Пример выполненной процедуры показан в таблице.

Получив оригинальные координаты каталога, в установленном порядке выполнили их преобразование в систему координат кадастрового округа – МСК-48, вычертили контур полосы отвода и выполнили проверку указанного выше предположения о некорректности целых значащих цифр координат каталога не-

сколькими способами. В первом способе на вычерченный контур полосы отвода наложили результаты выполненной топографиче-

ской съемки железнодорожного пути – как и ожидалось, путь оказался строго в полосе отвода (рис. 1).

Пример выполненной корректировки координат точек полосы отвода (координаты условные)

Исходные значения координат каталога, м			Корректированные значения координат, м		
Номера точек	x	y	Номера точек	x	y
1	10 200,00	50 030,00	1	5 810 200,00	7 550 030,00
2	10 300,00	50 040,00	2	5 810 300,00	7 550 040,00
3	10 400,00	50 050,00	3	5 810 400,00	7 550 050,00
4	10 500,00	50 060,00	4	5 810 500,00	7 550 060,00

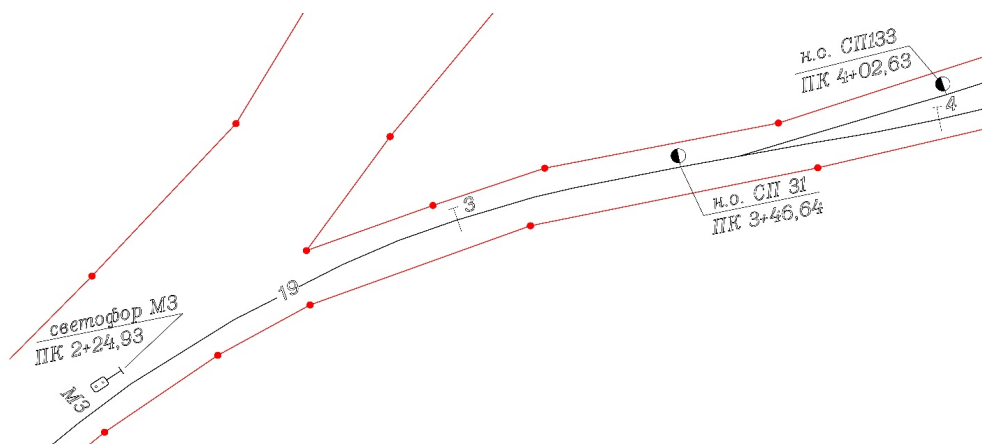


Рис. 1. Фрагмент полосы отвода ОАО «РЖД» с наложенным по результатам топографической съемки планом железнодорожного пути

Во втором способе, используя рекомендации работы [15], с помощью программы SASPlanet получили снимок интернет-карты Яндекс рассматриваемого объекта с файлом координатной привязки, в про-

грамме GlobalMapper выполнили необходимые координатные преобразования и наложили на него полученный контур полосы отвода с топографическим планом – результаты вновь совпали (рис. 2).

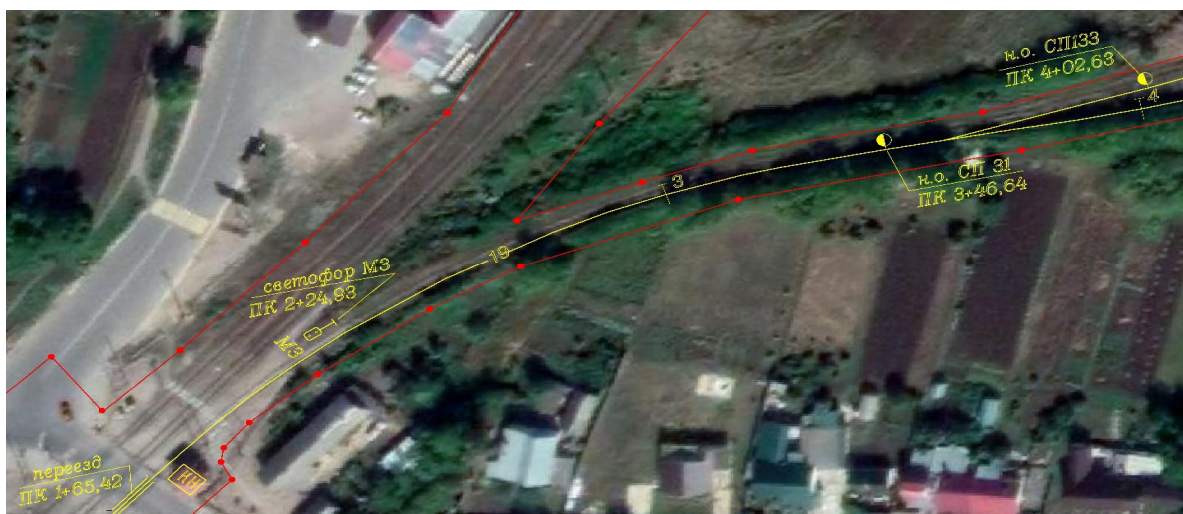


Рис. 2. Снимок интернет-карты Яндекс и план с контуром полосы отвода

Таким образом убедились в корректности выполненных предположений и вычислений, а также получили контур полосы отвода ОАО «РЖД» в единой с имеющимися выписками системе координат.

Для решения всех изложенных выше задач выполнили анализ выписок из единого государственного реестра объектов недвижимости для образующих полосу отвода земельных участков с кадастровыми номерами 48:11:0040401:1, 48:11:0040101:1, 48:11:0000000:28 и 48:11:0040201:1. Порядок значащих цифр, абсолютные значения координат вершин участков, а также системы координат были различны. Однако при сравнении данных выписки для участка 48:11:0000000:28 с приведенным в материалах инвентаризации полосы отвода ОАО «РЖД» каталогом координат оказалось, что количество и номера вершин участка, а также их координаты полностью совпадают, что позволило сделать вывод о допущенной в выписке ошибке – неверно указанной системе координат (МСК-48, а не верная СК-42). Исходя из этого предположения, допустили о наличии такой же ошибки в выписке для участка 48:11:0040201:1, так как значения координат обоих участков были близки.

В выписках для земельных участков 48:11:0040401:1 и 48:11:0040101:1 количество целых значащих цифр в координатах их вершин было различно, сами координаты не совпадали с приведенными в материалах инвентаризации полосы отвода значениями. Однако в координатах совпадали последние две целых значащих цифры, а также цифры после запятой, что позволило предположить об еще одной допущенной ошибке – вновь неверно указанной системе координат (условная система, а не верная СК-42). Проверки указанных предположений выполнили аналогично описанным выше – путем сравнения положения вычерченных контуров участков с другими участками, а также с полученным ранее снимком интернет-карты Яндекс объекта работ – все из них оказались верными.

Таким образом, получили полную информацию о координатах вершин всех участков, после чего в установленном порядке выполнили их координатные преобразования в систему координат кадастрового округа.

Результаты

Зная координаты вершин всех участков и сооружений в единой системе координат, получить ответы на все поставленные судом вопросы не составило труда: вычертив контуры всех объектов и сравнив их положение относительно друг друга. Для контроля полученных результатов выполнили съемку спорного участка железнодорожного пути, наложив составленный по ее результатам план с контурами вычерченных объектов (см. рис. 1).

Отметим, что решение отмеченных задач сопровождалось трудностями технического характера: исходные материалы были предоставлены в растровом виде низкого качества, количество вершин полосы отвода исчислялось несколькими сотнями, что исключало их перевод в цифровой вид вручную и др.

Заключение

Современный квалифицированный кадастровый инженер для эффективного решения задач своей деятельности и исключения аналогичных изложенной выше ситуаций должен не просто обладать глубокими профильными знаниями, но и широтой кругозора, аналитическим мышлением, а также умением логического рассуждения.

Поэтому проблеме подготовки таких специалистов, на наш взгляд, следует уделять особое внимание: использовать при составлении заданий на курсовые или лабораторные работы практический опыт решения задачи устранения содержащихся в ЕГРН ошибок, а также внедрять для проведения занятий современное программное обеспечение и геодезическое оборудование.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Рыбкина А. М., Демидова П. М. Классификация реестровых ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости // Московский экономический журнал. – 2019. – № 3. – С. 66–71.
2. Антипов И. Т., Антонович К. М., Асташенков Г. Г., Вылежанина В. В., Гиниятов И. А. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 143–152.

3. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А. В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 127–133.
4. Ключниченко В. Н., Каверин Н. В., Лебедев Н. Д. Реестровые ошибки и практика их исправления // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С. 99–106.
5. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects [Electronic resource]. – Nederland's Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002. – Mode of access: <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.
6. Литвиненко М. В. Практические аспекты исправления реестровых ошибок при наложении границ нескольких смежных земельных участков // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2018. – № 5. – С. 530–535.
7. Антропов Д. В., Скачкова Д. И. Особенности выявления и устранения кадастровых ошибок в сведениях кадастра недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 1 (172). – С. 15–20.
8. Osman D., Yakup E. The Graphical Cadastre Problem in Turkey: The Case of Trabzon Province // Sensors. – 2008. – No. 8. – P. 5560–5575.
9. Monika M. Proposals for changes in surveying-legal procedures for the needs of cadastre in poland // Reports on Geodesy and Geoinformatics. – 2016. – Vol. 102. – P. 67–77.
10. Залялютдинова Г. Т. Влияние ошибок на эффективность кадастровых действий // Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного ун-та. – 2017. – № 3. – С. 22–23.
11. Суховольская Н. Б. Технические и административные ошибки кадастрового учета земельных участков // Изв. Санкт-Петербургского государственного аграрного ун-та. – 2017. – № 47. – С. 275–279.
12. Антонов Д. А. Причины кадастровых ошибок и пути их устранения // Кадастр недвижимости. – 2012. – № 1. – С. 84–86.
13. Овчинникова А. Г. Методика устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках : дис. ... канд. техн. наук / Овчинникова Алла Григорьевна. – М., 2013 – 171 с.
14. Зданович В. Г., Белоликов А. Н., Гусев Н. А., Звонарев К. А. Высшая геодезия. – М. : Недра, 1970. – 512 с.
15. Канашин Н. В. Опыт применения современных программ и геоинформационных систем при формировании земельных участков для строительства линейных сооружений // Геодезия и картография. – 2019. – № 6. – С. 48–53.

Об авторах

Николай Владимирович Канашин – кандидат технических наук, доцент.

Получено 27.10.2022

© Н. В. Канашин, 2023

About some cadastral errors and ways to eliminate them

*N. V. Kanashin¹**

¹ Emperor Alexander I Saint Petersburg State Transport University, Saint Petersburg, Russian Federation

* e-mail: nikolay_kanashin@mail.ru

Abstract. Geodetic support of cadastral registration in Russia was a rather laborious task until recently associated with the need to perform measurements with inefficient tools, a significant amount of calculations

and the formation of databases in the absence of specialized software and other reasons. In the unified state register of real estate (EGRN), today there are still errors that significantly complicate the process of forming new plots and lead to legal disputes between their owners. Therefore, many works of domestic and foreign researchers are devoted to the problem of detecting and eliminating such errors. However, when solving practical problems, there may be cases where legal disputes are caused by the content in the EGRN of many errors of various nature, leading to the seeming impossibility of establishing the truth in litigation. The article shows an example of such a problem and outlines methods to ensure its solution.

Keywords: cadastral registration, errors, contained in the EGRN, geodetic support of the cadastre, land relations, geodetic works, search for errors, legal disputes

REFERENCES

1. Rybkina, A. M., & Demidova, P. M. (2019). Classification of registry errors contained in the Unified State Register of Real Estate. *Moskovskiy ekonomicheskij zhurnal [Moscow Economic Journal]*, 3, 66–71 [in Russian].
2. Antipov, I. T., Antonovich, K. M., Astashenkov, G. G., Vylezhanina, V. V., & Giniyatov, I. A. (2018). On some results of identifying registry errors that prevent state registration of rights. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 23(2), 143–152 [in Russian].
3. Zharnikov, V. B., Klyushnichenko, V. N., & Koneva, A. V. (2017). On the issue of errors in the information of the Russian cadaster. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2017: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodnopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2017: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 127–133). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
4. Klyushnichenko, V. N., Kaverin, N. V., & Lebedev, N. D. (2017). Registry errors and the practice of their correction. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2017: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 3. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodnopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2017: International Scientific Conference: Vol. 3. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 99–1106). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
5. Zevenbergen, J. (2002). Systems of Land Registration. Aspects and Effects. Nederland's Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft. Retrieved from <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.
6. Litvinenko, M. V. (2018). Practical aspects of correcting registry errors when imposing the boundaries of several adjacent land plots. *Izvestia vuzov. Geodeziya i aerofotos"emka [Izvestiya Vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying]*, 5, 530–535 [in Russian].
7. Antropov, D. V., & Skachkova, D. I. (2016). Peculiarities of identifying and eliminating cadastral errors in the information of the real estate cadaster. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii [Property Relations in the Russian Federation]*, 1(172), 15–20 [in Russian].
8. Osman, D., & Yakup, E. (2008). The Graphical Cadastre Problem in Turkey: The Case of Trabzon Province. *Sensors*, 8, 5560–5575 [in Russian].
9. Monika, M. (2016). Proposals for changes in surveying-legal procedures for the needs of cadastre in poland. *Reports on Geodesy and Geoinformatics*, 102, 67–77.
10. Zalyalyutdinova, G. T. (2017). Influence of errors on the effectiveness of cadastral actions. *Vestnik fakul'teta zemleustroystva Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta [Bulletin of the Faculty of Land Management of the St. Petersburg State Agrarian University]*, 3, 22–23 [in Russian].
11. Sukhovolskaya, N. B. (2017). Technical and administrative errors in the cadastral registration of land plots. *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta [News of the St. Petersburg State Agrarian University]*, 47, 275–279.
12. Antonov, D. A. (2012). Causes of cadastral errors and ways to eliminate them. *Kadastr nedvizhimosti [Cadastre of Real Estate]*, 1, 84–86 [in Russian].
13. Ovchinnikova, A. G. (2013). Methodology for eliminating errors in the information of the state real estate cadastre on land plots. *Candidate's thesis*. Moscow, 171 p. [in Russian].

14. Zdanovich, V. G., Belolikov, A. N., Gusev, N. A., & Zvonarev, K. A. (1970). *Vysshaya geodeziya [Higher geodesy]*. Moscow: Nedra Publ., 512 p. [in Russian].
15. Kanashin, N. V. (2019). Experience in the use of modern programs and geographic information systems in the formation of land plots for the construction of linear structures. *Geodeziya i kartografiya [Geodesy and Cartography]*, 6, 48–53 [in Russian].

Author details

Nikolay V. Kanashin – Ph. D., Associate Professor.

Received 27.10.2022

© *N. V. Kanashin, 2023*