ГОРОДСКОЕ
КАДАСТРОВОЕ
БЮРО

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № ЗЭ-1912-1 от 19.12.2023 г.

по вопросу наличия реестровой ошибки и установлению границ, существующих на местности пятнадцать лет и более

Заказчик: гр. РФ Мошкин А.В.

Заказ № ЗЭ-1912-1

Судебный эксперт, кадастровый инженер Волосович Ю.Н.

м.п.

Москва 2024

https://moskvakadastr.ru/

Вводная часть

Вид исследования: Заключение эксперта (далее – Заключение).

Произведено в рамках гражданского дела: № 2-467/23.

Основания производства Заключения: запрос гр. РФ Мошкина А.В. в рамках дела по Определению Чеховского городского суда Московской области от 10.07.2023 г.

Настоящее Заключение является неотъемлемой частью Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

Дата подписания Заключения: 24.01.2024 г.

Место производства Заключения: 129626, г. Москва, пр-кт Мира, д. 102, к. 1, помещ. 3/7.

Время проведения Заключения: с 14ч:00мин. 19.12.2023 г. по 18ч:00мин. 24.01.2024 г.

Сведения об эксперте:

1) Фамилия, имя, отчество: Волосович Юлия Николаевна

Образование: Высшее.

Специальность по образованию: квалификация «Инженер» по специальности «Городской кадастр».

Диплом о высшем образовании: ВСВ 0185066, дата выдачи диплома: 07.06.2005 г., выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Сибирская государственная геодезическая академия», г. Новосибирск, регистрационный номер 766.

Образование: Высшее (профессиональная переподготовка).

Специальность по образованию: судебный эксперт в сфере судебной землеустроительной экспертизы (кадастровой экспертизы).

Диплом о профессиональной переподготовке: 001496, дата выдачи диплома: 18.09.2020 г., выдан Частным образовательном учреждением дополнительного профессионального образования Учебным центром «Объединение кадастровых инженеров Сибири», г. Новосибирск, регистрационный номер 1496.

Квалификационный аттестат кадастрового инженера: № 77-15-191 от 21.09.2015 г., выдан Департаментом городского имущества города Москвы, г. Москва.

Удостоверение о повышении квалификации: 770400306255, дата выдачи удостоверения: 30.05.2022 г., выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», г.

https://moskvakadastr.ru/

Москва, регистрационный номер 336-2022.

Выписка из реестра членов ассоциации саморегулируемой организации «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров»: № 2730 от 18.01.2024 г., дата вступления в СРО 03.03.2023 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов 1156.

Стаж работы кадастровым инженером: 18 лет.

Цель подготовки Заключения:

1. Определить – имеется ли реестровая кадастровая ошибка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:31:0051203:353 и 50:31:0051203:24?

Объект исследования:

1) Земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:353 площадью 1990 кв.м., расположенный по адресу: 142340, Московская область, г. Чехов, д. Булычёво, уч. 16"б".

Материалы дела, представленные эксперту для производства Заключения, иные документы:

1. Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г. ООО «Городское кадастровое бюро», являющееся неотъемлемой частью настоящего Заключения;
2. Копия Заключения по результатам проведения комплексной судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизы, назначенной определением Чеховского городского суда Московской области от 10 июля 2023 года (Гражданское дело № 2-467/23) № 2-2673/2023, от 21.08.2023 г.;
3. Копия Технического заключения № 07-ТЗ/23 о фактических характеристиках земельного участка и определении наличия реестровой ошибки в сведениях о земельном участке с кадастровыми номерами 50:31:0051203:353, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стремиловское, д. Булычево, уч-к 16 "б" и об определении варианта установления местоположения границы земельного участка с кадастровым номером 50:31:01203:353 и земельного участка с кадастровым номером 50:31:01203:24;
4. Копия заключения кадастрового инженера Рогожкиной Е.Е. от 20.06.2023 г.;
5. Копия заключения кадастрового инженера Понамаревой Н.И. от 23.06.2023 г.;

https://moskvakadastr.ru/

6. Копия заключения специалиста по результатам почерковедческого исследования № 1791/23 от 12.12.2023 г.;

7. Копия межевого плана по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 от 02.06.2023 г. (в составе – Заключение специалиста № 01/31/03/2023 от 31.03.2023 г. АНО «СЭНиБ»;

8. Копия заключения кадастрового инженера от 23.10.2023 г.;

9. Копия заключения кадастрового инженера от 15.06.2023 г.;

10. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) на земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:353 от 30.05.2023 г.;

11. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:24;

12. Кадастровый план территории на кадастровый квартал с номером 50:31:0051203, в пределах которого расположены рассматриваемые участки.

Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве Заключения (фамилия, инициалы):

1) Эксперт, кадастровый инженер ООО «Городское кадастровое бюро» - Волосович Юлия Николаевна,

2) Собственник земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 – гражданин РФ Мошкин Владислав Александрович.

Сведения об органе, ведущий разбирательство по делу	*Чеховский городской суд Московской области*
Основания производства Заключения	*Запрос гр. РФ Мошкина А.В. в рамках Определения Чеховского городского суда Московской области от 10.07.2023 г.* *Настоящее Заключение является неотъемлемой частью Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.*
Время и место проведения Заключения	*Начато: 14:00 час. 19.12.2023 г.* *Окончено: 18:00 час. 24.01.2024 г.* *Обследование объекта по адресу: Московская область, городской округ Чехов, деревня Булычёво, земельный участок 16Б, в том числе произведенная 25.11.2023 г. геодезическая съемка, описаны в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.* *Место камеральной обработки документов и написания*

https://moskvakadastr.ru/

	Заключения: 129626, г. Москва, пр-кт Мира, д. 102, к. 1, помещ. 3/7.

Справочные материалы и нормативные документы (с полным указанием их реквизитов), которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023);

2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023);

3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О кадастровой деятельности»;

4. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 № 68008)[1];

5. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393[2] (ред. от 29.10.2021) «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2020 № 60938);

6. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 14.12.2018) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 № 40651)[3];

7. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (ред. от 20.01.2016) «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2010 № 16771)[4].

Перечень приборов и оборудования, примененных при проведении обследования:

[1] Действует по настоящее время.
[2] Срок действия документа ограничен 31 декабря 2026 года.
[3] Документ утратил силу 18.06.2022 г.
[4] Документ утратил силу с 01.01.2017 г.

https://moskvakadastr.ru/

Геодезическая съемка была проведена 25.11.2023 г. геодезическими приборами (спутниковая аппаратура, тахеометр), а также для фото было использовано мобильное устройство – описаны в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

Профессиональное программное обеспечение - программный комплекс АРГО версия 7.0, позволяющее автоматизировать работу геодезических организаций, кадастровых инженеров, позволяет в том числе интеграцию с Публичной кадастровой картой[5] (далее – ПКК), осуществляет поиск объектов учёта и просмотр их свойств, а также импорт растровых подложек с ПКК на чертеж, обмен данными с распространенным программным обеспечением (импорт и экспорт XML, DXF (AutoCad).

При производстве Заключения, были применены следующие методы:

— анализ материалов, представленных на исследование (документарный анализ);

— анализ нормативно-правовых и технических источников;

— кадастровый аудит объектов недвижимости (аналитический метод путем использования сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости/Единый государственный реестр объектов недвижимости);

— графическое моделирование;

— визуально-инструментальное обследование;

— составление ответов на поставленные вопросы.

Общая информация

Анализ поставленных на исследование вопросов направлен, прежде всего, на установление полноты исходных данных, необходимых для проведения исследований, и, в конечном итоге, дачи ответов на них.

Исходя из связанности поставленных на исследование вопросов, однотипности и неразрывности объекта заключения относительно данных вопросов, исследование по ним кадастровым инженером объединено. Выводы изложены по каждому вопросу отдельно.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ЗК РФ).

Часть земельного участка является объектом земельных отношений (ЗК РФ). Часть земельного участка - это участок, выделенный в натуре (то есть имеющий обозначенные

[5] Публичная кадастровая карта России – интерактивный информационный ресурс (справочная служба в режиме on-line).

https://moskvakadastr.ru/

границы, площадь, уникальный кадастровый/учетный номер). Такой земельный участок учтен в ЕГРН как отдельный объект недвижимости.

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 (Закон № 218-ФЗ). Границы земельного участка описываются посредством определения координат его характерных (поворотных) точек. Описание местоположения границ земельного участка описывается в виде координат характерных (поворотных) точек. *Местоположение границ земельных участков* подлежит в установленном Федеральным законом "О кадастровой деятельности" № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с заинтересованными лицами, 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. ***Смежными*** являются земельные участки, имеющие общую (смежную) часть границ, то есть когда часть границ одного земельного участка одновременно является частью границ другого земельного участка (статья 39 Закона № 221-ФЗ).

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (Закон № 218-ФЗ).

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются Приказом Росреестра № П/0393 (далее - ***характерные точки***, характерная точка/поворотная точка).

Геодезическая горизонтальная съемка проводилась в системе координат (МСК-50, зона 2, код системы координат 50.2) комбинированным методом - геодезическим методом с помощью тахеометра и методом спутниковых геодезических измерений (определений) - спутниковой геодезической аппаратурой, для получения точных, достоверных и актуальных сведений о границах исследуемых земельных участков, данных о ситуации местности и существующих сооружениях на исследуемом земельном участке в цифровой и графической формах. Координаты опорных точек для развития съемочного обоснования определялись спутниковыми методами.

В рамках закона уточнение границ подлежит обоснованию существования границ, и в процессе межевания требуется подтвердить их местоположение документами и заключение должно содержать обосновывающий вывод о результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка. В настоящий момент, ***обоснование местоположения границ земельного участка*** руководствуется подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и пунктом 24 Приказа Росреестра № П/0592, вступившему в силу с 19.06.2022 г., при уточнении границ земельного участка, их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного

https://gorkadastr.ru/

происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. *Так, в ранее действующей версии закона - части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ (в настоящий момент документ утратил силу) говорилось:* «При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка». Таким образом, при проведении межевания должны быть использованы картографические материалы, подтверждающие фактическое местоположение границ, с использованием картографической основы, либо карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет».

Фактическая граница земельного участка – это существующие на местности объекты искусственного происхождения (заборы, столбы, стены зданий/строений/построек, дороги, проезды и т. д.) или естественного происхождения (лесополосы, овраги, реки и т. п.), которые позволяют определить границы участка на местности.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

При отсутствии оснований для исправления технической ошибки в записях или невозможности ее исправления на основании заявления заинтересованного лица орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, обязан отказать в исправлении технической ошибки в записях, направив уведомление об этом с указанием причин отказа обратившемуся с заявлением об исправлении технической ошибки лицу в порядке, установленном в соответствии с частью 5 статьи 61 Закона № 218-ФЗ. Уведомление об отказе в исправлении технической ошибки в записях может быть обжаловано в судебном порядке (часть 1 Закона № 218-ФЗ).

https://mosgorkadastr.ru/

Реестровая (кадастровая) ошибка – воспроизведенная в ЕГРН 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. Реестровая ошибка может быть допущена кадастровым инженером при межевании земельного участка или при определении площади здания, в результате чего границы земельного участка могут пересекать границы другого земельного участка, а площадь здания не соответствовать фактической площади (часть 3 Закона № 218-ФЗ).

Исследовательская часть

В Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г. описаны основные характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:31:0061203:353 и по результату проведения геодезической съемки установлены границы площадь по фактическому землепользованию (*условный участок :*ЗУ1).

Границы земельного участка :ЗУ1 отображены на Рис. 1, сведения о характерных точках поворота границ изложены в Таблицах № 1.1 и 1.2.

Фактическая площадь земельного участка :ЗУ1 составляет S = 2410 кв. м., периметр равен 203,00 м.

Таблица №1.1

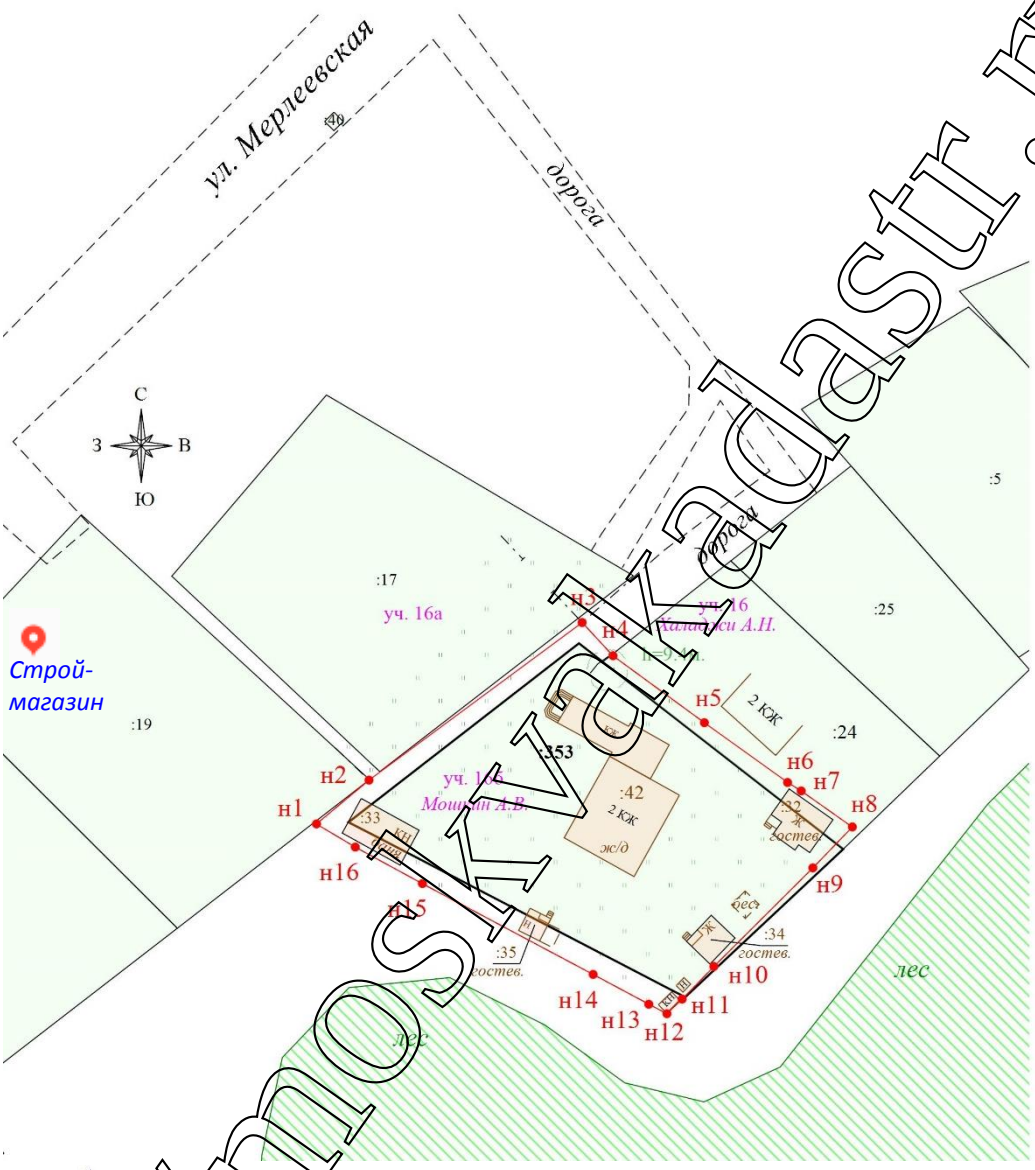
Номер участка на *Рис. 5* (*условный*)	**Площадь, (длина, ширина) кв. м.**	**Описание обследуемого объекта**	**Описание поворота координат характерных точек**
1	**2**	**3**	**4**
:ЗУ1	**2410 кв. м.**	Границы участка :ЗУ1	*Ворота из профнастила:* от т. н2 до т. н3, *По забору из профнастила*: от т. н3 до т. н2 ***Примечание***: *по забору из профнастила*: от т. н3 до т. н8 (является смежной спорной границей)

https://moskvakadastr.ru/

Таблица № 1.2

Координаты границ участка :ЗУ1 и расстояние между точками			
Имя точки	**X, м**	**Y, м**	**S, м**
н1	396 349,91	2 171 388,53	
			10,40
н2	396 356,57	2 171 396,52	
			40,30
н3	396 380,53	2 171 428,93	
			6,91
н4	396 375,48	2 171 433,64	
			17,21
н5	396 365,30	2 171 447,52	
			15,58
н6	396 356,21	2 171 460,17	
			2,44
н7	396 354,93	2 171 462,25	
			9,52
н8	396 349,45	2 171 470,03	
			8,65
н9	396 343,23	2 171 464,02	
			21,24
н10	396 328,24	2 171 448,97	
			6,93
н11	396 323,27	2 171 444,14	
			3,20
н12	396 321,05	2 171 441,83	
			3,11
н13	396 322,49	2 171 439,07	
			9,61
н14	396 327,03	2 171 430,60	
			29,40
н15	396 340,84	2 171 404,65	
			11,63
н16	396 346,39	2 171 394,43	
			6,87
н1	396 349,91	2 171 388,53	

https://moskvakadastr.ru/



Условные обозначения:

- Фактическая граница участка гр. Мошкина А.В., установленная на местности по забору
- Граница земельного участка с КН 50:31:0051203:353 по сведениям ЕГРН
- Объекты капитального строительства (здания, строения) на земельном участке
- Смежные земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Луговая растительность

Рис. 1. Границы участка (условный: ЗУ1) гр. Мошкина А.В. по фактическому землепользованию, определены по забору в результате проведения геодезической съемки.

Как было исследовано в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г., участок расположен в окружении леса, на окраине д. Булычево, в 15,6 км. от г. Чехов, подъезд осуществляется от автомобильной дороги 46Н-12384 (Дубна-Стремилово) со стороны

https://moskvakadastr.ru/

ул. Мерлеевская (см. Рис. 2), огорожен забором – из профнастила (фотофиксация приведена в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.).

Окружение участка по периметру (см. Рис. 2):

- с северо-западной стороны участок 16б граничит с землями, государственная собственность на которые не разграничена,

- с северо-восточной стороны – с участком № 16 (смежный земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:24[6]),

- с юго-восточной и юго-западной сторон – с землями, государственная собственность на которые не разграничена, далее расположены земли лесного фонда (Подольское сельское участковое лесничество кварталы 58, 59).

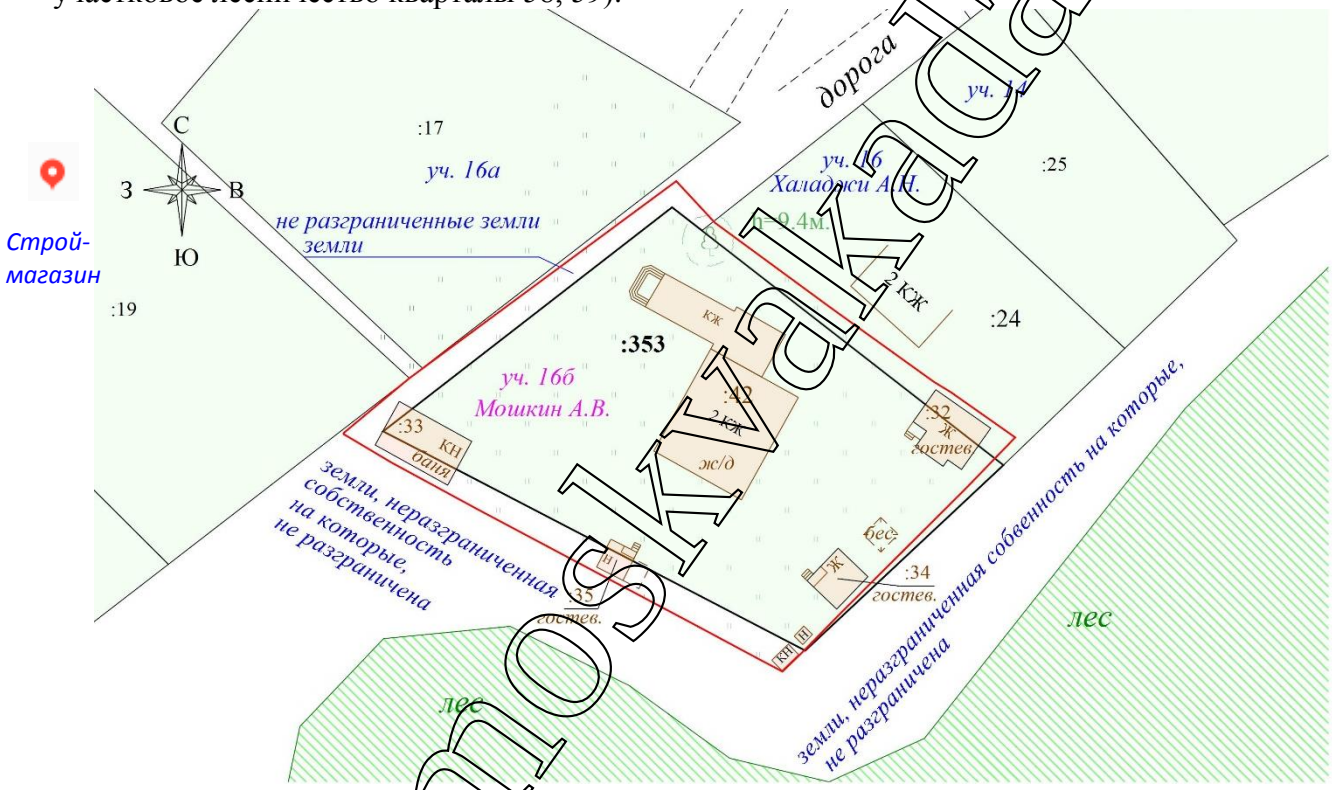


Рис. 2. Окружение участка Мошкина А.В. (смежные землепользователи)

На рассматриваемом участке ***расположены <u>объекты капитального строительства</u>***, см. Рис. 2 (*сведения и фото также приведены в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.*):

1) Жилой дом (здание с кадастровым номером 50:31:0051203:42) площадью 360,4 кв.м. – 2-х этажное, бетонное здание 2019 года строительства,
2) Гостевой дом (нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0051203:32) площадью 46,2 кв.м. – одноэтажное, деревянное здание 2014 года строительства,
3) Гостевой дом (нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0051203:35) площадью 12,6 кв.м. – одноэтажное, деревянное здание 2013 года строительства,
4) Баня (нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0051203:33) площадью 53,8 кв.м. – одноэтажное, из мелких бетонных блоков здание 2014 года,

[6] Граница является спорной смежной.

https://moskvakadastr.ru/

5) Гостевой дом (нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0051203:341 площадью 22,5 кв.м. – одноэтажное, деревянное здание 2014 года строительства,
6) 2 хозпостройки и беседка (установлены в результате проведения геодезической съемки на местности).

Исследование по вопросу 1:

Определить – имеется ли реестровая кадастровая[7] ошибка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:31:0051203:353 и 50:31:0051203:24?

Экспертом выявлено наличие реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353, о чем в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г. дано разъяснение в исследовании по вопросу 1, а именно – реестровая ошибка в описании местоположения границ отношении земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353.

Реестровой ошибкой признается в отношении земельных участков, учтенных в ЕГРН, но с учетом особенностей.

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 19.10.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), реестровой ошибкой признается – воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане,…возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Законом № 218-ФЗ, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Закона № 218-ФЗ, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).

---

[7] Ранее в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" было указано, что под ***кадастровой ошибкой*** понимается воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Однако указанная норма утратила силу в связи с принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ "*О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации*", который, в свою очередь, был направлен на создание механизмов реализации Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящее время действующим законодательством Российской Федерации термин "*кадастровая ошибка*" не предусмотрен.

На сегодняшний день Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрены такие понятия, как ***техническая ошибка*** в записях и ***реестровая ошибка***.

https://moskvakadastr.ru/

Исправление ошибок, возникших при регистрации или оформлении недвижимого имущества, осуществляется в зависимости от того, кто допустил ошибку:

- ошибка, допущенная Росреестром. Исправляется путем подачи заявления через МФЦ, письмом или через формирование заявления в личном кабинете Росреестра;

- ошибка, допущенная другой организацией, например, если ошибка допущена кадастровым инженером. Для исправления такой ошибки необходимо обратиться в организацию, которая отвечает за составление важного для регистрации документа, исправить исходный документ и только после этого обратиться в Росреестр для исправления возникшей ошибки;

- непредставление собственником необходимых и влияющих на право собственности документов. Для корректировки регистрации права собственности такие документы подаются в Росреестр, после их рассмотрения в ЕГРН вносятся необходимые изменения.

Для исправления обнаруженной ошибки необходимо обратиться в многофункциональный центр с заявлением, а также представить ряд следующих документов:

- паспорт собственника;

- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости (договор купли-продажи, дарения, выписку из ЕГРН, свидетельство о вступлении в наследство);

- технические документы на недвижимость;

- документы, подтверждающие наличие кадастровых ошибок.

В соответствии с частью 7.1 Закона № 218-ФЗ, при исправлении реестровых ошибок в порядке, установленном частью 7[8] статьи 61 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав на основании имеющихся и (или) полученных дополнительно документов и материалов также вносит в ЕГРН сведения о местоположении границ (координатах характерных точек границ) смежных и (или) несмежных земельных участков исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на соответствующий земельный участок, или при отсутствии такого документа - ***исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании***, или в случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка - ***исходя из местоположения границ такого земельного участка, существующих на местности***

[8] Часть 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ гласит: «..*По истечении трех месяцев со дня направления указанным в части 6 настоящей статьи лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка и при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевого плана), орган регистрации прав вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов и соблюдении установленных настоящей статьей условий. На основании поступившего в орган регистрации прав до истечения указанного в настоящей части срока заявления собственника земельного участка данный срок продлевается на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца. Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в настоящей части, осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоудостоверяющих документах, с использованием картографической основы и (или) иных документов (материалов) в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом* ***площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ*** *земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в случае, указанном в настоящей части,* ***может отличаться от площади земельного участка****, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости,* ***не более чем на пять процентов».***

https://moskvakadastr.ru/

пятнадцать лет и более и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих установить местоположение границ земельного участка, и (или) контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов и соблюдении установленных настоящей статьей условий, а также сведения о площади земельных участков в соответствии с установленным местоположением границ таких земельных участков. В указанном случае подготовка межевого или технического плана соответствующего объекта недвижимости не осуществляется.

В соответствии с частью 7.4 Закона № 218-ФЗ, требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков,…при исправлении реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков,…в предусмотренном частью 7.1 настоящей статьи случае устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

То есть в случае если при определении координат характерных точек для исправления реестровых ошибок за значение координат какой-либо точки принимается значение координат характерной точки, содержащееся в ЕГРН, метод определения координат и средняя квадратическая погрешность их определения принимаются и указываются в отчете о результатах определения координат характерных точек границ и площади земельных участков, согласно соответствующим сведениям ЕГРН (*исправить реестровую ошибку возможно в отношении учтенных в ЕГРН участков, чья нормативная точность – достаточная – в соответствии с Приказом Росреестра № П/0393*).

Так, средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 по сведениям ЕГРН составляет 0,1 м. (10 см.) (см. Приложение № 1 *раздел 3.2 лист 7*), что означает что **<u>границы установлены с точностью, удовлетворяющей требованиям законодательства</u>**[9].

Раздел 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

25.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265014159	
Кадастровый номер:	50:31:0051203:353

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат МСК-50

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396374.55	2171432.06	-	0.1
2	396346.1	2171468.63	-	0.1
3	396323.58	2171444.6	-	0.1
4	396348.14	2171397.33	-	0.1
5	396350.18	2171393.41	-	0.1
6	396377.36	2171428.44	-	0.1
1	396374.55	2171432.06	-	0.1

* √

Рис. 3. Сведения о точности определения координат земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353, содержащиеся в ЕГРН

[9] В соответствии с Приказом Росреестра № П/0393, для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, средняя квадратическая погрешность определения координат (местоположения) характерных точек должна быть равна 0,10 м. (***высокая/ нормативная/ достаточная точность***).

http://moskvakadastr.ru/

Так как точность определения границ земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 – нормативная, следовательно, целесообразно признать, что в сведениях ЕГРН имеется ошибка, и исправить/уточнить/установить границы возможно через реестровую ошибку.

Реестровой ошибкой в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 признается 2 факта:

1) несоответствие сведений о местоположении границ, содержащихся в сведениях ЕГРН – своему фактическому расположению на местности (см. Рис. 1,2 – ***черным*** отображены границы по ЕГРН, ***красным*** – границы по факту),
2) пересечение фактических границ с границами смежного земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24, площадь которого составила 111 кв.м. (см. Рис. 4).

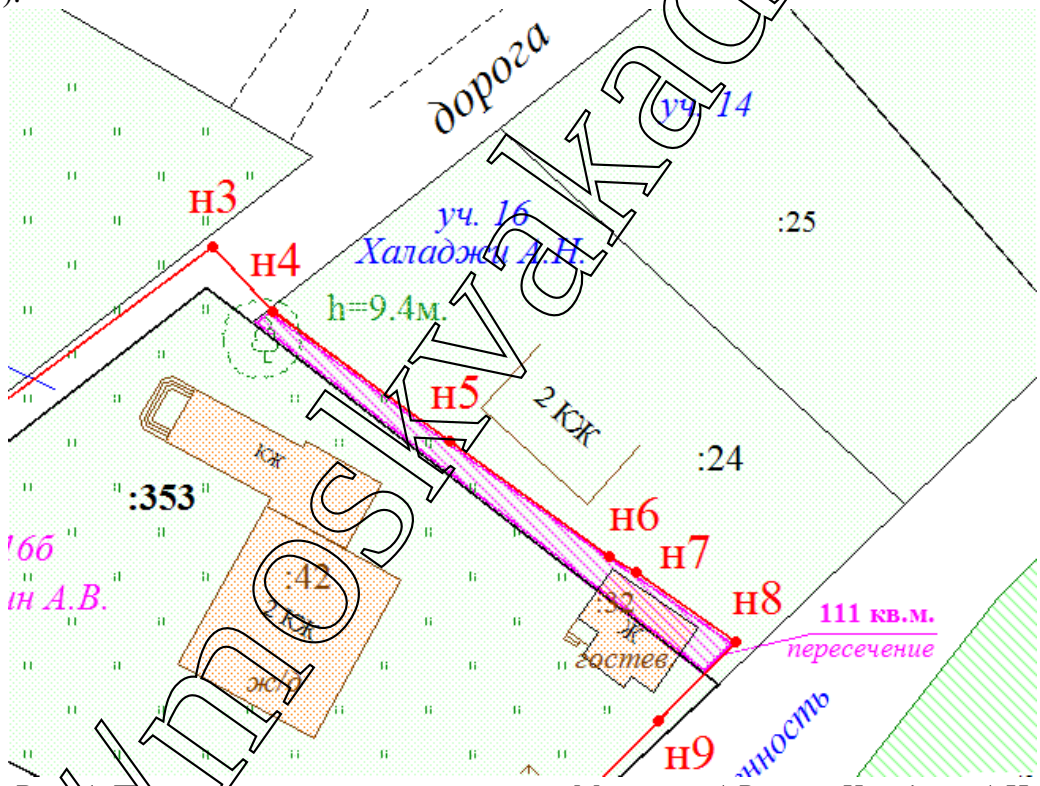


Рис. 4. Пересечение границ участков гр. Мошкина А.В. и гр. Халаджи А.Н.

Согласно ч. 6 ст. 61 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков и несоответствия данных ЕГРН фактическому расположению (сопутствующей проблемой последнего выступает неправильное определение координат границ земельных участков), принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении такой реестровой ошибки.

https://moskvakadastr.ru/

Здесь следует пояснить следующее. По смыслу статьи 61 Закона № 218-ФЗ, целью исправления реестровой ошибки является приведение данных об объекте, содержащихся в ЕГРН, в соответствие с его фактическими характеристиками. Такое исправление допускается в случае отсутствия спора о границах земельных участков, т.е. данным способом защиты нарушенного права должны разрешаться вопросы исключительно технического характера. Как правило, скорректировать наложение территории (пересечение) одного земельного участка на другой можно посредством подготовки межевого плана. При этом межевой план заказывается в том случае, если между соседями нет спора.

Стоит отметить, что гр. Мошкиным А.В. был заказан межевой план по приведению границ – их фактическому местоположению. В связи с чем, кадастровым инженером ИП Ильиным А.Д. был подготовлен межевой план от 02.06.2023 г. по уточнению границ уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки (см. Приложение № 3). Учитывая Заключение специалиста № 01/31/03/2023 от 31.03.2023 г., подготовленное организацией судебной экспертизы АНО «СЭНиБ», кадастровый инженер при уточнении границ – установил фактические границы, которые существуют на местности 15 и более лет. Вместе с тем, установить фактические границы не удалось.

При конфликтной ситуации разбирательство происходит в суде.

С целью выяснения обстоятельств, связанных с возникновением реестровой ошибки в местоположении границ участка гр. Мошкина А.В., было дополнительно подготовлено настоящее Заключение эксперта.

Спорная граница между гр. Мошкиным В.А. и гр. Халаджи А.Н. – это северо-восточная граница земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 по отношению к смежному земельному участку с кадастровым номером 50:31:0051203:24.

Спорная СЕВЕРО-ВОСТОЧНАЯ ГРАНИЦА земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 ПЕРЕСЕКАЕТ СМЕЖНЫЙ земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:24, площадь пересечения составляет 111 кв.м. (см. Рис. 4).

Касаемо вопроса – о наличии реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24 стоит отметить, что по сведениям ЕГРН – границы не установлены в соответствии с действующим законодательством, **точность – недостаточная !** (*в сведениях ЕГРН средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24 - 0,30 м., см.* Приложение № 2, *раздел 3.2 лист 7*)

https://mskvakadastr.ru/

Раздел 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

25.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265014586	
Кадастровый номер:	50:31:0051203:24

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396346.1	2171468.63	-	0.3
2	396374.55	2171432.06	-	0.3
3	396389.9	2171451.53	-	0.3
4	396360.24	2171483.32	-	0.3
1	396346.1	2171468.63	-	0.3

* X

Рис. 5. Сведения о точности определения координат земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24, содержащиеся в ЕГРН

Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в следующих случаях (вне зависимости от наличия или отсутствия, по мнению правообладателя, необходимости или возможности уточнения границ по инициативе этого правообладателя смежного земельного участка):

- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

- ***в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности*** определения координат для земель определенного целевого назначения;

- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

Таким образом, в отношении смежного земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24 требуется УТОЧНИТЬ ГРАНИЦЫ, следовательно – изготовить межевой план по уточнению границ данного участка с ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ процедурой СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ со смежными землепользователями – по требованиям, установленным пунктами 16, 17 по Приказу Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, и частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

Стоит отметить, что в Заключении кадастрового инженера от 20.06.2023 г. указывается следующее предположение: о том, что, границы тоже в свою очередь не соответствуют фактическому расположению поскольку при межевании границ в 2010 году были не точно привязаны к государственной геодезической сети (*стр. 5, абзац 7* в Приложении № 4). В Заключении кадастрового инженера от 23.06.2023 г. также сказано: «…*воспроизведенная ошибка в реестре произошла из-за не верного ранее проведенного межевания земельных участков (50:31:0051203:353, 50:31:0051203:24) не правильной привязки их к местности относительно государственной геодезической сети, что повлекло за собой не верное определения местоположения и координат поворотных точек земельных участков*» (см. *стр. 4-5* в Приложении № 5).

https://moskvakadastr.ru/

Как было описано в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г., земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:353 был образован из земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:20 (исходный земельный участок).

Согласно Заключению эксперта от 21.08.2023 г., выполненного ООО «Центр независимых экспертиз», реестровая ошибка связана с ошибкой в описании местоположения границ 50:31:0051203:353 (см. Приложение № 6 – *стр.15, стр. 19 абзац 4, стр. 31, стр. 32, стр. 33 абзац 1*): РЕЕСТРОВАЯ ОШИБКА ВОЗНИКЛА В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕПРАВИЛЬНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ПРИ МЕЖЕВАНИИ ИСХОДНОГО земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:20 (при уточнении СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ границы) в 2008 году, далее перераспределение сопровождалось с ошибкой, повлекшее несоответствие данных ЕГРН фактическим границам.

Здесь стоит отметить следующие обстоятельства.

Гр. Мошкиным А.В. был приобретен участок **28.11.2008** г.[10], Кадастровое дело[11] на исходный земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:20 от **25.11.2008** г.

Период между продажей участка и проведением кадастровых работ по межеванию составил всего 3 дня, следовательно, кадастровые работы были проведены в очень короткий срок (и это с учетом проведения и процедуры согласования границ с соседями!), для осуществления регистрационных прав.

В настоящий момент, ошибки, связанные с недвижимым имуществом, допущенные в т.ч. в 2008 году, очень часто возникают по причине смены законодательства и процедуры регистрации и т.п.

Поскольку в рамках порядка действий, необходимых для регистрации права собственности на дом и земельный участок, на тот момент требовались правоустанавливающие документы на жилой дом и земельный участок, свидетельство о регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок или выписку из ГКН – то и была совершена сделка; однако ошибка в части границ обнаружена не была, так как только с 2016 года Приказом Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 были установлены требования к точности определения координат земельных участков в зависимости от их категории.

Нарушения при процедуре согласования местоположения границ были выявлены позже.

За счет личных средств гр. Мошкина А.В. была также проведена почерковедческая экспертиза (Заключение специалиста по результатам почерковедческого исследования № 1791/23 от 12.12.2023 г.), в результате которой была выявлено, что ПОДПИСЬ Лустина С.Д., являющегося на тот момент правообладателем исходного земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:20, БЫЛА ПОДДЕЛАНА – таким образом в Акте согласования границ от 01.05.2008 г. (см. Приложение № 9) ПОДПИСЬ от его имени БЫЛА ПОСТАВЛЕНА ИНЫМ ЛИЦОМ, вариационность подписи подтверждает данное Заключение (см. Приложение № 10).

Следовательно, Акт согласования границ может быть признан недействительным, как и само установление в тех границах, которые содержались в ГКН – далее в ЕГРН, и не были обнаружены сразу и не приведены в соответствие.

Несмотря на неполноту информации, полагая, что имеются все необходимые документы, гр. Мошкиным А.В. был приобретен участок в ноябре 2008 года и сразу было начато строительство, о чем подтверждает фото от февраля 2009 года[12].

---

[10] Документ-основание см. *в реквизите 3.1 раздела 2* в Приложении № 1 Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

[11] См. *стр. 20-31* в Приложении № 5 Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

[12] См. *Фото 2* в Приложении № 7 Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

https://moskvakadastr.ru/

Таким образом, можно сделать вывод о существовании участка в таких границах 15 и более лет назад.

Иными словами, покупатель приобрел участок с установленными на местности границами, начиная с 2008 года[12], начал этапы строительства дома – уже через 2-2,5 месяца (по состоянию на февраль 2009 года[12]) был залит фундамент, возведен деревянный каркас с кровлей и т.п.

Кроме того, в Заключении эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г. исследовано и описано наличие многоствольного дерева – липы высотой 9,4 метра, расположенное в границах участка гр. Мошкина, и существующее на местности и в 2009 году[13].

Учитывая месторасположение многоствольного дерева, огороженным деревянным штакетником, как 14 лет назад, так и по настоящее время[13], экспертом установлено – что ЗАБОР НЕ ДВИГАЛИ, ГРАНИЦЫ НЕ МЕНЯЛИСЬ И СУЩЕСТВУЮТ НА МЕСТНОСТИ 15 И БОЛЕЕ ЛЕТ.

Фактическое землепользование приобретенного земельного участка, гр. Мошкин А.В. продолжает по настоящее время в тех же границах, что и прежний собственник Лустин С.Д.

В 2023 году, в результате проведения кадастровых работ гр. Мошкин узнал о несоответствии факту, однако он использует участок по целевому назначению в течении 15-ти лет.

В результате проведения геодезической съемки было установлено пересечение со смежным земельным участком с кадастровым номером 50:31:0051203:24, при этом пересечение границ участка имеет место лишь графически. Фактическое использование земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 в данных границах гр. Мошкиным А.В. не прекращалось с момента приобретения по настоящее время, на используемой части (*в своих фактических границах за забором*) им был построен гостевой жилой дом (здание с кадастровым номером 50:31:0051203:32).

По словам гр. Мошкина, СПОРА о границах северо-восточной части с соседкой гр. Халаджи А.Н., в течении всего времени 14 лет, НЕ ВОЗНИКАЛО !

После, в результате **перераспределения** был образован земельный участок с кадастровым номером 50:31:0051203:353 – перераспределение было осуществлено с землями, государственная собственность которых не разграничена на основании постановления Администрации городского округа Чехов Московской области № 1696/14-03 от 01.09.2022 г. – ***с противоположной, именно с северо-западной и юго-западной сторон,*** что подтверждает Техническое заключение № 07-ТЗ/23 об определении реестровой ошибки, выполненное ООО «Чехов-эксклюзив» (см. *стр. 49* в Приложении № 11).

Вывод:

по вопросу 1:

Определить – имеется ли реестровая кадастровая ошибка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:31:0051203:353 и 50:31:0051203:24?

Ответ на вопрос 1:

[13] См. *Фото 1* в Приложении № 7 Заключения эксперта № ЗЭ-2111-1 от 21.11.2023 г.

https://mosgkadastr.ru/

Да, по результатам проведения геодезической съемки и визуально-инструментального обследования, экспертом **определено – реестровая (кадастровая) ошибка в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:353 имеется !**

Границы же смежного земельного участка с кадастровым номером 50:31:0051203:24 требуется уточнять, с учетом проведения процедуры согласования границ и подписания Акта согласования местоположения границ земельного участка со смежными землепользователями (соседями) !

Приложения:

1. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок с КН 50:31:0051203:353 от 25.11.2023 г.;
2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок с КН 50:31:0051203:24 от 25.11.2023 г.;
3. Межевой план от 02.06.2023 г. в отношении земельного участка с КН 50:31:0051203:353;
4. Копия Заключения кадастрового инженера от 20.06.2023 г.;
5. Копия Заключения кадастрового инженера от 23.06.2023 г.;
6. Копия Заключение эксперта ООО «Центра независимых экспертиз» от 21.08.2023 г.;
7. Копия заключения кадастрового инженера от 23.10.2023 г.;
8. Копия заключения кадастрового инженера от 15.06.2023 г.;
9. Копия Акта согласования границ от 01.05.2008 г.;
10. Копия Заключения специалиста по результатам почерковедческого исследования № 1791/23 от 12.12.2023 г.;
11. Копия Технического заключения № 07-ТЗ/23 ООО «Чехов-эксклюзив»;
12. Копии документов, подтверждающих квалификацию эксперта.

Судебный эксперт -

Кадастровый инженер Волосович Ю.Н.

https://moskvakadastr.ru/