УДК 332.349

АНАЛИЗ ПРАКТИЧЕСКОГО ОПЫТА ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

♦♦♦♦♦

ANALYSIS OF PRACTICAL EXPERIENCE IN CORRECTING REGISTRY ERRORS IN THE INFORMATION OF THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

Зайцева Оксана Владимировна
студент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
alinashalaya310303@mail.ru

Осенняя Анна Витальевна
кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Шалая Алина Алексеевна
студент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
alinashalaya310303@mail.ru

Осенняя Елизавета Александровна
ассистент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
osennaaliza203@gmail.com

Аннотация. В данной статье исследуются сложности и проблемы, возникающие при исправлении ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). На основе анализа выявляются наиболее распространенные виды ошибок, причины их возникновения и недостатки существующих процедур исправления. Рассмотрены пути повышения эффективности процесса исправления ошибок и минимизация рисков, связанных с неточностями в данных ЕГРН.

Ключевые слова: реестровая ошибка, объект недвижимости, недостоверные сведения, вещные права, землепользование, Единый государственный реестр недвижимости.

Zaitseva Oksana Vladimirovna
Student of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
alinashalaya310303@mail.ru

Osennaya Anna Vitalievna
Candidate of Technical Sciences,
Associate Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
avosen2910@yandex.ru

Shalaya Alina Alekseevna
Student of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
alinashalaya310303@mail.ru

Osennaya Elizabeth Alexandrovna
Assistant Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
osennaaliza203@gmail.com

Annotation. This article examines the complexities and problems that arise when correcting errors in the information of the Unified State Register of Real Estate (USRN). The analysis identifies the most common types of errors, the causes of their occurrence, and the shortcomings of existing correction procedures. Ways to improve the efficiency of the error correction process and minimize the risks associated with inaccuracies in the EGRN data are considered.

Keywords: registry error, real estate object, false information, property rights, land use, Unified State Register of Real Estate.

Наличие достоверной и полной информация об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости является важнейшим условием гарантии вещных прав их законных обладателей, основой для формирования налогооблагаемой базы территориальных образований.

В условиях цифровизации и активного использования технологий в сфере управления недвижимостью, борьба с реестровыми ошибками становится одной из ключевых задач. Реестровые ошибки могут приводить к юридическим спорам, затруднению сделок с недвижимостью и потере доверия со стороны граждан [1–2].

Чтобы проанализировать эффективность мероприятий по исправлению реестровых ошибок в кадастровой деятельности, необходимо рассмотреть следующие аспекты:

1. *Идентификация и классификация ошибок;*
2. *Методы исправления реестровых ошибок;*

3. *Кадровая политика и обучение;*

4. *Мониторинг и оценка результатов.*

По данным, имеющимся в распоряжении Управления Росреестра по Краснодарскому краю, на территории Российской Федерации количество исправленных реестровых ошибок за период 2022–2024 составляет 1326084.

На сегодняшний день, существует несколько причин возникновения реестровых ошибок в ЕГРН, некоторые из них:

1) ошибки, связанные с исходными данными. К ним относятся:

– неточность кадастровых работ (несовершенство используемого оборудования, недостаточная квалификация кадастровых инженеров);

– неполнота исходных документов (наличие неполных, противоречивых или устаревших сведений в документах);

– ошибки в исходных данных.

2) ошибки, связанные с процессом внесения сведений в ЕГРН:

– ошибка оператора (человеческий фактор);

– несовершенство программного обеспечения;

– несогласованность данных;

3) ошибки, связанные с нормативно-правовой базой:

– несовершенство законодательства (неоднозначность или неясность формулировок в нормативно-правовых актах);

– изменение законодательства.

4) ошибки, связанные с техническими средствами:

– неисправность оборудования;

– несоответствие технических требований.

5) умышленные действия:

– подлог документов;

– мошенничество.

Выявление причин ошибок является важным шагом для разработки мер по их профилактике и минимизации. Для этого необходимы как совершенствование нормативно-правовой базы, так и повышение квалификации специалистов, а также модернизация используемого оборудования и программного обеспечения.

Для эффективного устранения реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходим комплексный подход, включающий как превентивные меры, так и механизмы выявления и исправления уже существующих ошибок [4].

Предложения:

1. Рассмотреть внесение изменений в действующее законодательство в сфере кадастрового учета и регистрации прав с целью предусмотреть возможность подготовки межевого плана специально для целей устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) [3].

2. Рассмотреть возможность *внедрения системы постоянного мониторинга земель на основе технологий искусственного интеллекта (ИИ)* как инновационного подхода к повышению эффективности управления земельными ресурсами и качеству данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

3. Рассмотреть создание специализированного реестра земельных участков, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН) до вступления в силу Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), и проведение предварительного анализа данных этого реестра на предмет потенциальных реестровых ошибок. Данное предложение направлено на повышение качества и достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и предлагается для дальнейшего сотрудничества с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром/Роскадастром) [5].

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что в настоящее время Росреестр эффективно реализует метод борьбы с реестровыми ошибками че-

рез применение поквартального исправления данных с использованием комплексных кадастровых работ. Данная стратегия позволяет проводить систематическую и целенаправленную работу по выявлению и устранению ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, что способствует повышению качества данных и доверия к кадастровой информации.

Литература

1. Глеб Г.Л. Реестровая (кадастровая) ошибка как способ совершения мошеннических действий с земельными участками / Г.Л. Глеб, Е.И. Третьякова // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. – 2020. – № 1(13). – С. 85–93.
2. Робская Ю.В. Реестровые ошибки и практика их исправления / Ю.В. Робская, Н.М. Радчевский, Я.В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2023. – № 4 (150). – С. 162–169.
3. Румянцева А.С. Выявление реестровых ошибок при ведении ЕГРН // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. – 2021. – № 1. – С. 345–348.
4. Никитин Д.Б. Последствия технических и реестровых ошибок, содержащихся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости // Студенческий. – 2018. – № 11-6(31). – С. 42-45.
5. Zvonov I.A. The registry principle and SMART documents as conditions for the digital transformation of technical building operation / I.A. Zvonov, N.V. Kashirina // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – № 1. – P. 49–53.

References

1. Gleb G.L. Registry (cadastral) error as a way of committing fraudulent actions with land plots / G.L. Gleb, E.I. Tretyakova // Criminalistics: yesterday, today, tomorrow. – 2020. – № 1(13). – P. 85–93.
2. Robskaya Yu.V. Registry errors and the practice of correcting them / Yu.V. Robskaya, N.M. Radchevsky, Ya.V. Zaitseva // Regional problems of economic transformation. – 2023. – № 4(150). – P. 162–169.
3. Rumyantseva A.S. Identification of registry errors in the management of the Unified State Register of Legal Entities // Bulletin of Youth Science of Altai State Agrarian University. – 2021. – № 1. – P. 345–348.
4. Nikitin D.B. Consequences of technical and registry errors contained in the information of the Unified State Register of Real Estate // Studencheskiy. – 2018. – № 11-6(31). – P. 42–45.
5. Zvonov I.A. The registry principle and SMART documents as conditions for the digital transformation of technical building operation / I.A. Zvonov, N.V. Kashirina // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – № 1. – P. 49–53.