

Научная статья

Original article

УДК 528.4

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_12_286

edn: KBKCPX

**ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВИДА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ С ЦЕЛЬЮ
ПРИВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИЕ КАДАСТРОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

**JUSTIFICATION OF THE CHOICE OF THE TYPE OF CADASTRAL
WORK IN ORDER TO BRING THE CADASTRAL INFORMATION INTO
COMPLIANCE**



Рыбкина Алина Михайловна, к.т.н., доцент кафедры «Инженерная геодезия», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I», Санкт-Петербург, E-mail: rybkina@pgups.ru

Демидова Полина Михайловна, к.т.н., доцент кафедры инженерной геодезии, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II», Санкт-Петербург, E-mail: Demidova_PM@pers.spmi.ru

Rybkinna Alina Mikhailovna, PhD, Associate Professor of the Department of Engineering Geodesy, Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport University, Saint-Petersburg, E-mail: rybkina@pgups.ru

Demidova Polina Mikhailovna, PhD, Associate Professor of the Department of Engineering Geodesy, Empress Catherine II Saint Petersburg Mining University, Saint-Petersburg, E-mail: Demidova_PM@pers.spmi.ru

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные вопросы государственной регистрации недвижимости, связанные с невозможностью осуществления сделок купли-продажи с земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ. Установлено, что значения средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ и предельной погрешности определения площади земельного участка являются не менее важными показателями наряду с координатами, так как их отсутствие может указывать на некорректность данных ЕГРН, и привести к неблагоприятным последствиям в случае земельных споров. Таким образом, обоснована необходимость приведения в соответствие кадастровой информации в части описания местоположения границ и площадей земельных участков. В результате анализа сведений о земельных участках, полученных посредством портала «Национальная система пространственных данных» и выписок из Единого государственного реестра недвижимости выявлена несогласованность данных информационных ресурсов и определены ключевые параметры местоположения границ и площадей земельных участков. На основе анализа значений установленных ключевых параметров разработаны предложения по определению вида кадастровых работ с целью приведения в соответствие сведений Единого государственного реестра недвижимости.

Abstract. The article discusses current issues of state registration of real estate related to the impossibility of making purchase and sale transactions with land plots for which there is no information about the location of borders. It is established that the values of the average square error in determining the coordinates of the characteristic points of the boundaries and the marginal error in determining the area of the land plot are no less important indicators along with the coordinates, since their absence may indicate the incorrectness of the EGRN data, and lead to adverse consequences in the case of land disputes. Thus, the need to align cadastral information in terms of describing the location of boundaries and

land areas is justified. As a result of the analysis of information about land plots obtained through the portal «National Spatial Data System» and extracts from the Unified State Register of Real Estate, inconsistencies in the data of information resources were revealed and key parameters of the location of the boundaries and areas of land plots were determined. Based on the analysis of the values of the established key parameters, proposals have been developed to determine the type of cadastral work in order to bring the information from the Unified State Register of Real Estate into line.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровые работы, координаты характерных точек, средняя квадратическая погрешность, предельная погрешность определения площади, уточнение описания местоположения границ, реестровая ошибка

Keywords: land plot, cadastral work, coordinates of characteristic points, average square error, marginal error in determining the area, clarifying the description of the location of the boundaries, registry error

Введение

Развитие системы государственной регистрации недвижимости в Российской Федерации носит непрерывный характер, изменения затрагивают как правовую, так и техническую составляющую регистрационной и кадастровой деятельности.

Следует отметить, что с 1 марта 2025 года невозможно осуществлять сделки с земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ (О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный). Данная мера нацелена на снижение рисков появления негативных последствий и защиты прав покупателей при совершении сделок с землей, так как недостоверность сведений о местоположении и площади земельного участка может повлечь за собой земельные споры, а в некоторых случаях и потерю приобретенной недвижимости.

Ранее на практике встречались случаи фальсификации сведений при осуществлении сделок с землей [1]:

- продажа земельных участков под видом иных участков, принадлежащих третьим лицам;
- демонстрация участков с захватом территорий, не являющихся их частями.

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о координатах характерных точек границ земельных участков обеспечивает гарантии прав новых правообладателей, в том числе за счет появившейся возможности выноса в натуре границ земельных участков перед осуществлением сделок купли-продажи.

С технической точки зрения отсутствие сведений о местоположении означает, что в ЕГРН не содержатся данные о координатах характерных точек границ земельных участков [2-5]. Однако, значения средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ и предельной погрешности определения площади земельного участка являются не менее важными показателями наряду с координатами, так как их отсутствие может указывать на некорректность данных ЕГРН, и привести к неблагоприятным последствиям [6-8].

В этой связи наиболее важным является вопрос достоверности сведений ЕГРН, который широко рассмотрен в научной литературе. Оценкой качества кадастровых данных занимались такие ученые, как Карпик А. П., Колмогоров В. Г., Рычков А. В. [9]. В работах Дороша М. П. и Аврунева Е. И. рассмотрены последствия перехода к ЕГРН, вопросы верификации и гармонизации данных [10-12]. Григорьевым С.А. выделены критерии достоверности сведений ЕГРН, а также разработана система кадастрового аудита объектов недвижимости, в том числе автоматического по выписке из ЕГРН [13-14].

Однако в данных работах уделяется особое внимание выявлению несоответствий в данных ЕГРН, но не приводится обоснование выбора вида

кадастровых работ, выполняемых с целью приведения в соответствие кадастровой информации.

Целью настоящего исследования является разработка предложений по определению вида кадастровых работ, основанных на анализе значений ключевых параметров, описывающих местоположение границ и площадь земельного участка, полученных посредством обращения к информационным ресурсам Росреестра.

Методы и материалы

Выбор вида кадастровых работ, проводимых в отношении земельного участка с целью корректировки недостоверных сведений о границах и площади, напрямую зависит от данных, содержащихся в ЕГРН.

Следует отметить, что в ЕГРН основной характеристикой земельного участка является площадь, в то время как на портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (далее - НСПД) отображается два типа площадей (рис.1).

В настоящий момент законодательно не установлены понятия декларированной и уточненной площадей, при этом, согласно утратившему силу Приказу Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327, следует, что:

- значение декларированной площади носит условных характер, погрешность её определения не указывается, так как координаты межевых знаков были либо не определены, либо определены с недопустимой точностью.
- под уточненной понимается площадь, определенная в результате кадастровых работ и обладающая точностными характеристиками: известна величина предельной погрешности определения площади земельного участка.

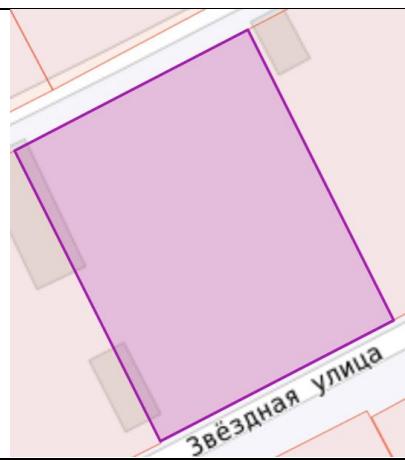


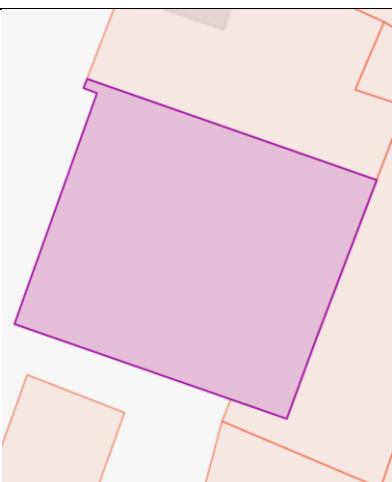
Рисунок 1. Типы площадей земельных участков согласно НСПД

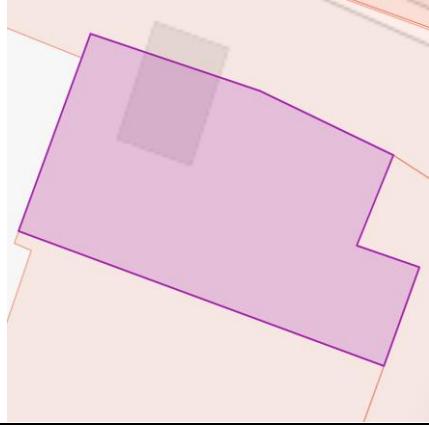
В таблице 1 представлены примеры отображения информации о земельных участках, полученной посредством портала НСПД и выписок из ЕГРН. Сопоставление полученных материалов позволило выявить несогласованность сведений данных информационных ресурсов (п.п. 2, 3 табл. 1).

Таблица 1. Сведения о земельных участках

№ п.п.	Сведения НСПД	Сведения выписки из ЕГРН																																																														
1	<p>Земельный участок: 47:XX:XXXXXXX:Х</p> <table> <tr> <td>Информация</td><td>Сервисы</td><td>Объекты</td><td>Части ЗУ</td><td>Онлайн-карта</td></tr> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td><td colspan="4">Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Вид земельного участка</td><td colspan="4">Землепользование</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения</td><td colspan="4">13.05.2002</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td colspan="4">47:XX:XXXXXXX:Х</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td><td colspan="4">47:XX:XXXXXXX</td></tr> <tr> <td>Адрес</td><td colspan="4">Ленинградская область</td></tr> <tr> <td>Площадь уточненная</td><td colspan="4">2 000 кв. м</td></tr> <tr> <td>Площадь декларированная</td><td colspan="4">-</td></tr> <tr> <td>Площадь</td><td colspan="4">-</td></tr> </table>	Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Онлайн-карта	Вид объекта недвижимости	Земельный участок				Вид земельного участка	Землепользование				Дата присвоения	13.05.2002				Кадастровый номер	47:XX:XXXXXXX:Х				Кадастровый квартал	47:XX:XXXXXXX				Адрес	Ленинградская область				Площадь уточненная	2 000 кв. м				Площадь декларированная	-				Площадь	-				<p>Земельный участок</p> <p>вид объекта недвижимости</p> <p>22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-161408417</p> <table> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>47:XX:XXXXXXX:Х</td></tr> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td><td>47:XX:XXXXXXX</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td><td>29.12.1992</td></tr> <tr> <td>Местоположение:</td><td>Ленинградская область</td></tr> <tr> <td>Площадь:</td><td>2000 +/- 16</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr> </table>	Кадастровый номер:	47:XX:XXXXXXX:Х	Номер кадастрового квартала:	47:XX:XXXXXXX	Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.1992	Местоположение:	Ленинградская область	Площадь:	2000 +/- 16	Категория земель:	Земли населенных пунктов
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Онлайн-карта																																																												
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																																																															
Вид земельного участка	Землепользование																																																															
Дата присвоения	13.05.2002																																																															
Кадастровый номер	47:XX:XXXXXXX:Х																																																															
Кадастровый квартал	47:XX:XXXXXXX																																																															
Адрес	Ленинградская область																																																															
Площадь уточненная	2 000 кв. м																																																															
Площадь декларированная	-																																																															
Площадь	-																																																															
Кадастровый номер:	47:XX:XXXXXXX:Х																																																															
Номер кадастрового квартала:	47:XX:XXXXXXX																																																															
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.1992																																																															
Местоположение:	Ленинградская область																																																															
Площадь:	2000 +/- 16																																																															
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																																															

№ п.п.	Сведения НСПД	Сведения выписки из ЕГРН																																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Сведения о характерных точках границы земельного участка</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Система координат МСК 47 зона 2</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Номер точки</th> <th colspan="2">Координаты, м</th> <th rowspan="2">Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>40XXXX.XX</td> <td>219YYYY.YY</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>40XXXX.XX</td> <td>219YYYY.YY</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>40XXXX.XX</td> <td>219YYYY.YY</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>40XXXX.XX</td> <td>219YYYY.YY</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>40XXXX.XX</td> <td>219YYYY.YY</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>	Сведения о характерных точках границы земельного участка				Система координат МСК 47 зона 2				Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	X	Y	1	2	3	4	1	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1	2	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1	3	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1	4	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1	1	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																				
Сведения о характерных точках границы земельного участка																																																												
Система координат МСК 47 зона 2																																																												
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м																																																									
	X	Y																																																										
1	2	3	4																																																									
1	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																																																									
2	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																																																									
3	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																																																									
4	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																																																									
1	40XXXX.XX	219YYYY.YY	0.1																																																									
2	<p>Земельный участок: 47:YY:YYYYYYYY:Y</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Сервисы</th> <th>Объекты</th> <th>Части ЗУ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td colspan="3">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Вид земельного участка</td> <td colspan="3">Землепользование</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения</td> <td colspan="3">29.07.2009</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td colspan="3">47:YY:YYYYYYYY:Y</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td> <td colspan="3">47:YY:YYYYYYYY</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td colspan="3">Ленинградская область</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная</td> <td colspan="3">1 660 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Площадь декларированная</td> <td colspan="3">-</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td colspan="3">-</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Вид объекта недвижимости	Земельный участок			Вид земельного участка	Землепользование			Дата присвоения	29.07.2009			Кадастровый номер	47:YY:YYYYYYYY:Y			Кадастровый квартал	47:YY:YYYYYYYY			Адрес	Ленинградская область			Площадь уточненная	1 660 кв. м			Площадь декларированная	-			Площадь	-			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Земельный участок</th> </tr> <tr> <th colspan="2">вид объекта недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140496037</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>47:YY:YYYYYYYY:Y</td> </tr> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>47:YY:YYYYYYYY</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>23.04.2009</td> </tr> <tr> <td>Местоположение:</td> <td>Ленинградская область</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1660</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> </tbody> </table>	Земельный участок		вид объекта недвижимости		16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140496037		Кадастровый номер:	47:YY:YYYYYYYY:Y	Номер кадастрового квартала:	47:YY:YYYYYYYY	Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009	Местоположение:	Ленинградская область	Площадь:	1660	Категория земель:	Земли населенных пунктов
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ																																																									
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																																																											
Вид земельного участка	Землепользование																																																											
Дата присвоения	29.07.2009																																																											
Кадастровый номер	47:YY:YYYYYYYY:Y																																																											
Кадастровый квартал	47:YY:YYYYYYYY																																																											
Адрес	Ленинградская область																																																											
Площадь уточненная	1 660 кв. м																																																											
Площадь декларированная	-																																																											
Площадь	-																																																											
Земельный участок																																																												
вид объекта недвижимости																																																												
16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140496037																																																												
Кадастровый номер:	47:YY:YYYYYYYY:Y																																																											
Номер кадастрового квартала:	47:YY:YYYYYYYY																																																											
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2009																																																											
Местоположение:	Ленинградская область																																																											
Площадь:	1660																																																											
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																																											

№ п.п.	Сведения НСПД	Сведения выписки из ЕГРН																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Сведения о характерных точках границы земельного участка</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Система координат МСК 47 зона 2</th> </tr> <tr> <th>Номер точки</th> <th colspan="2">Координаты, м</th> <th>Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м</th> </tr> <tr> <th></th> <th>X</th> <th>Y</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Сведения о характерных точках границы земельного участка				Система координат МСК 47 зона 2				Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м		X	Y		1	2	3	4	1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	2	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	3	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	4	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	5	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	6	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	7	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-
Сведения о характерных точках границы земельного участка																																																						
Система координат МСК 47 зона 2																																																						
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м																																																			
	X	Y																																																				
1	2	3	4																																																			
1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
2	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
3	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
4	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
5	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
6	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
7	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																																			
3	<p>Примечание:</p> <p>Согласно сведениям НСПД площадь земельного участка уточненная, границы отображаются на портале.</p> <p>В выписке из ЕГРН не указана предельная погрешность определения площади, установлена актуальная система координат, внесены сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, отсутствуют значения средней квадратической погрешности их определения.</p> <p>Данные НСПД не согласуются с данными выписки из ЕГРН, согласно которой площадь земельного участка не является уточненной ввиду отсутствия сведений о погрешности ее определения.</p> <p>Также остается открытым вопрос о корректности отображения графического представления границ земельного участка на портале НСПД ввиду отсутствия сведений о средней квадратической погрешности определения координат характерных точек.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Земельный участок: 47:ZZ:ZZZZZZ:Z</th> </tr> <tr> <th>Информация</th> <th>Сервисы</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Вид земельного участка</td> <td>Землепользование</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения</td> <td>04.03.2003</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>47:ZZ:ZZZZZZ:Z</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td> <td>47:ZZ:ZZZZZZ</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>Ленинградская область</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Площадь декларированная</td> <td>1 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Земельный участок</th> </tr> <tr> <th colspan="2">вид объекта недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140497272</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>47:ZZ:ZZZZZZ:Z</td> </tr> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>47:ZZ:ZZZZZZ</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>23.11.1993</td> </tr> <tr> <td>Местоположение:</td> <td>Ленинградская область</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.</td> </tr> </tbody> </table>	Земельный участок: 47:ZZ:ZZZZZZ:Z		Информация	Сервисы	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	04.03.2003	Кадастровый номер	47:ZZ:ZZZZZZ:Z	Кадастровый квартал	47:ZZ:ZZZZZZ	Адрес	Ленинградская область	Площадь уточненная	-	Площадь декларированная	1 000 кв. м	Площадь	-	Земельный участок		вид объекта недвижимости		16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140497272		Кадастровый номер:	47:ZZ:ZZZZZZ:Z	Номер кадастрового квартала:	47:ZZ:ZZZZZZ	Дата присвоения кадастрового номера:	23.11.1993	Местоположение:	Ленинградская область	Площадь:	1000	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.										
Земельный участок: 47:ZZ:ZZZZZZ:Z																																																						
Информация	Сервисы																																																					
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																																																					
Вид земельного участка	Землепользование																																																					
Дата присвоения	04.03.2003																																																					
Кадастровый номер	47:ZZ:ZZZZZZ:Z																																																					
Кадастровый квартал	47:ZZ:ZZZZZZ																																																					
Адрес	Ленинградская область																																																					
Площадь уточненная	-																																																					
Площадь декларированная	1 000 кв. м																																																					
Площадь	-																																																					
Земельный участок																																																						
вид объекта недвижимости																																																						
16.07.2025г. № КУВИ-001/2025-140497272																																																						
Кадастровый номер:	47:ZZ:ZZZZZZ:Z																																																					
Номер кадастрового квартала:	47:ZZ:ZZZZZZ																																																					
Дата присвоения кадастрового номера:	23.11.1993																																																					
Местоположение:	Ленинградская область																																																					
Площадь:	1000																																																					
Категория земель:	Земли населенных пунктов																																																					
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.																																																					

№ п.п.	Сведения НСПД	Сведения выписки из ЕГРН																																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Сведения о характерных точках границы земельного участка</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Система координат МСК 47 зона 2</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Номер точки</th> <th colspan="2">Координаты, м</th> <th rowspan="2">Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>28XXXX.XX</td> <td>218YYYY.YY</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: Согласно сведениям НСПД площадь земельного участка декларированная, границы отображаются на портале. В выписке из ЕГРН не указана предельная погрешность определения площади, установлена актуальная система координат, внесены сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, отсутствуют значения средней квадратической погрешности их определения. В графе «особые отметки» содержатся данные о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Данные НСПД в части графического представления границ земельного участка не согласуются с данными графы «Особые отметки» выписки из ЕГРН. Также остается открытым вопрос о корректности отображения границ земельного участка на портале НСПД ввиду отсутствия сведений о средней квадратической погрешности определения координат характерных точек.</p>	Сведения о характерных точках границы земельного участка				Система координат МСК 47 зона 2				Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	X	Y	1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	4	2	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	3	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	4	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	5	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	6	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	7	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-	1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-
Сведения о характерных точках границы земельного участка																																																
Система координат МСК 47 зона 2																																																
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м																																													
	X	Y																																														
1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	4																																													
2	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
3	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
4	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
5	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
6	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
7	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													
1	28XXXX.XX	218YYYY.YY	-																																													

Следует отметить, что согласно действующему законодательству при проведении кадастровых работ за основу необходимо брать данные выписки из ЕГРН, а не портала НСПД (Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке : Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст : электронный).

Кроме того, земельные участки, представленные в п.п. 2 и 3 таблицы 1, имеют схожий набор параметров, однако в отношении границ объекта из п.п. 2 особые отметки в выписке из ЕГРН отсутствуют. Таким образом, наличие особых отметок не всегда является информативным показателем в отношении корректности сведений об установлении границ земельного участка.

Результаты

Исходя из вышеизложенного, в рамках исследования установлены четыре параметра, значения которых влияют на определение вида кадастровых работ, выполняемых с целью приведения в соответствие кадастровой информации (табл. 2).

Таблица 2. Определение вида кадастровых работ

№ п.п.	Предельная погрешность определения площади	Система координат	Координаты характерных точек границ земельного участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка	Вид кадастровых работ
1	Определена	Актуальная	Определены	Определена, соответствует требованиям Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393	Проведение кадастровых работ не требуется
2	Не определена	-	Не определены	Не определена	Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка
3	Не определена	Актуальная	Определены верно	Не определена	Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка
4	Определена	Актуальная	Определены с ошибками	Определена	Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ и площади (исправление реестровой ошибки)
	Не определена			Не определена	
5	Определена	Неактуальная / условная	Определены	Определена, соответствует требованиям Приказа Росреестра от	Заявление о пересчете координат, в случае невозможности пересчета -

Московский экономический журнал. № 12. 2025
 Moscow economic journal. № 12. 2025

№ п.п.	Предельная погрешность определения площади	Система координат	Координаты характерных точек границ земельного участка	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка	Вид кадастровых работ
				23.10.2020 № П/0393	исправление реестровой ошибки
6	Определена	Актуальная Неактуальная / условная	Определена, не соответствует требованиям Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393	Определены	Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ и площади (исправление реестровой ошибки)

Обсуждение

Кадастровые работы с целью изменения сведений ЕГРН о границах и площадях земельных участков проводятся по одной из следующих процедур:

- уточнение описания местоположения границ и (или) площади земельного участка;
- исправление реестровой ошибки.

Уточнение границ – это первичная процедура, исправление реестровой ошибки – вторично: выполняется в случае наличия недостоверных сведений, внесенных в ЕГРН в отношении какого-либо параметра (табл. 2).

Таким образом, в случае отсутствия в ЕГРН определенных значений по одному из параметров, кадастровые работы проводятся по процедуре уточнения описания, а при наличии некорректных данных выполняется исправление реестровой ошибки.

Заключение

Следует отметить, что согласно позиции Росреестра, изложенной в письме №12-7737-АБ/25 от 01.08.2025, регистрация сделки купли-продажи земельного участка приостанавливается, если в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка или данные координаты определены в системе координат, отличной от системы координат, в соответствии с которой осуществляется ведение ЕГРН. При этом наличие недостоверных сведений об определении погрешностей или их полное отсутствие не является причиной для приостановления регистрационных действий.

Однако земельные споры ведутся за каждый сантиметр границ земельных участков с учетом точностных характеристик, не превышающих допустимых значений, установленных Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393. Таким образом, при проведении сделок с землей необходимо учитывать значения погрешностей, и, в случае выявления недостоверных сведений, выполнение кадастровых работ с целью приведения в соответствие кадастровой информации является надежным инструментом сокращения рисков возникновения возможных негативных последствий.

Список источников

1. Важные изменения в регистрации недвижимости: что нужно знать владельцам земельных участков / [Электронный ресурс] // Официальный сайт Севастьяновского сельского поселения : [сайт]. — URL: <http://севастьяновское.рф/?p=28539> (дата обращения: 25.08.2025).
2. Вальков В.А., Виноградов К.П., Валькова Е.О., Мустафин М.Г.. Создание растров высокой информативности по данным лазерного сканирования и аэрофотосъемки // Геодезия и картография. – 2022. – № 11. – С. 40-49. DOI: 10.22389/0016-7126-2022-989-11-40-49
3. Кузин А.А., Филиппов В.Г. Метод определения плановых координат и высоты рабочего репера на оползне с принудительными отклонениями вехи

4. Лепихина О.Ю., Рагузин И.И., Быкова Е.Н. Пространственный подход к выявлению методологических ошибок в процессе расчета кадастровой стоимости // Геодезия и картография. – 2023. – № 11. – С. 43-51. DOI: 10.22389/0016-7126-2023-1001-11-43-51.

5. Гура Д.А., Дьяченко Р.А., Самарин С.В., Беспятчук Д.А., Методика использования воздушного лазерного сканирования и нейросетевых технологий для обеспечения достоверными пространственными данными кадастра недвижимости // Геодезия и картография. – 2025. – № 6. – С. 54-63. DOI: 10.22389/0016-7126-2025-1020-6-54-63

6. Брынь М.Я., Мустафин М.Г., Баширова Д.Р., Васильев Б.Ю. Исследования точности построения цифровых моделей рельефа техногенных массивов по данным спутниковых определений координат // Записки Горного института. 2025. Т. 271. С. 95-107.

7. Елагин А. В., Зайцев М. В., Прохоров Д. А., Шендрик Н. К. Оценка точности определения координат спутниковыми приемниками EFT M3 GNSS и EFT M4 GNSS в режиме RTK // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25. – № 3. – С. 26–33.

8. Афанасьева А. В. и Таранникова А. М. Повышение качества кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости // Вавиловские чтения - 2019. - Саратов : Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2019 г.. - стр. 297-300.

9. Карпик А. П., Колмогоров В. Г., Рычков А. В. Разработка критериев оценки качества кадастровых данных // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 133–136.

10. Дорош М. П. Результаты работ по повышению качества данных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Новосибирской области // 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. (г. Новосибирск 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 107–116.

11. Дорош М. П. Определение показателя достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов Национальной науч.-практ. конф. в 2 ч. (г. Новосибирск, 14–15 декабря 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Ч. 1. – С. 10–16.

12. Аврунев Е. И., Дорош М. П. Разработка информационной модели для повышения достоверности кадастровой информации // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 1. – С. 156–166.

13. Григорьев, С. А. Достоверность сведений ЕГРН и ее критерии / С. А. Григорьев // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2021. – Т. 26, № 4. – С. 100-107. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-4-100-107.

14. Григорьев, С. А. Разработка научных основ кадастрового аудита объектов недвижимости: специальность 25.00.26 «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» : диссертация на соискание ученой степени доктора технических наук / Григорьев Сергей Александрович, 2021. – 194 с.

References

1. URL: <http://севастьяновское.рф/?p=28539> (accessed 25.08.2025).
2. Val'kov, V.A., Vinogradov, K.P., Val'kova, E.O., Mustafin, M.G. (2022) Creating high-information-content rasters using laser scanning and aerial photography data. Geodeziya i kartografiya [Geodesy and cartography], 11, 40–49 [in Russian]. DOI: 10.22389/0016-7126-2022-989-11-40-49

3. Kuzin, A.A., Filippov, V.G. (2024) Method for determining the plan coordinates and height of a working reference point on a landslide with forced deviations of a milestone from a vertical position. *Geodeziya i kartografiya* [Geodesy and cartography], 9, 2–11 [in Russian]. DOI: 10.22389/0016-7126-2024-1011-9-2-11.
4. Lepikhina, O.Yu., Raguzin, I.I., Bykova, E.N. (2023) Spatial Approach to Identifying Methodological Errors in the Calculation of Cadastral Value. *Geodeziya i kartografiya* [Geodesy and cartography], 11, 43-51 [in Russian]. DOI: 10.22389/0016-7126-2023-1001-11-43-51.
5. Gura, D.A., Dyachenko, R.A., Samarin, S.V., Bespyatchuk, D.A. (2025) Methodology for Using Airborne Laser Scanning and Neural Network Technologies to Provide Reliable Spatial Data for Real Estate Cadastral Records. *Geodeziya i kartografiya* [Geodesy and cartography], 6, 54-63 [in Russian]. DOI: 10.22389/0016-7126-2025-1020-6-54-63.
6. Bryn, M.Ya., Mustafin, M.G., Bashirova, D.R., Vasilyev, B.Yu. (2025) Research on the Accuracy of Building Digital Models of Technogenic Massifs Based on Satellite Coordinate Determinations. *Zapiski Gornogo Instituta* [Journal of Mining Institute], Vol. 25, 3, 26-33 [in Russian].
7. Yelagin, A. V., Zaitsev, M. V., Prokhorov, D. A., Shendrik, N. K. (2020) Evaluation of the Accuracy of Coordinates Determination by EFT M3 GNSS and EFT M4 GNSS Satellite Receivers in RTK Mode. *Vestnik SGUGiT* [Vestnik SSUGT], Vol.25, 3, 26 – 33 [in Russian].
8. Afanasyeva, A. V., Tarantnikova, A. M. (2019) Improving the Quality of Cadastral Information in the Unified State Register of Real Estate. *Vavilovskie chteniya – 2019* [Vavilov Readings - 2019], 297–300. Saratov: Amirite Publ. [in Russian].
9. Karpik, A. P., Kolmogorov, V. G., Rychkov, A. V. (2013) Development of criteria for assessing the quality of cadastral data. *Izvestiya vuzov "Geodeziya i aerofotos"emka"* [Izvestia Vuzov "Geodesy and Aerophotosurveying"], 4/S, 133–136 [in Russian].

10. Dorosh, M. P. (2017) Results of work on improving the quality of data in the Unified State Register of Real Estate in the Novosibirsk Region. Interekspo GEO-Sibir'-2017. In Sbornik materialov XIII Mezhdunarodnogo nauchnogo kongressa : Mezhdunarodnaya nauchnaya konferenciya "Ekonomicheskoe razvitiye Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniya, zemleustroystvo, lesoustroystvo, upravlenie nedvizhimost'yu" [Interexpo GEO-Siberia 2017. Proceedings of the XIII International Scientific Congress: International Scientific Conference "Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management, and Real Estate Management"], Vol.2, 107–116. Novosibirsk: SGUGiT Publ. [in Russian].
11. Dorosh, M. P. (2018) Determining the reliability of cadastral information in the Unified State Register of Real Estate. In sbornik materialov nacional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii: Regulirovanie zemel'no-imushchestvennyh otnoshenij v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, ocenka nedvizhimosti, ekologiya, tekhnologicheskie resheniya [Proceedings of National Scientific and Practical Conference: Regulation of Land and Property Relations in Russia: Legal and Geospatial Support, Real Estate Appraisal, Ecology, and Technological Solutions], Vol.1, 10–16. Novosibirsk: SGUGiT Publ. [in Russian].
12. Avrunev, E. I., Dorosh, M. P. (2018) Development of an information model to improve the reliability of cadastral information. Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT], Vol.23, 1, 156–166 [in Russian].
13. Grigoriev, S. A. (2021) The reliability of information in the Unified State Register of Real Estate and its criteria. Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT], Vol.26, 4, 100–107. DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-4-100-107 [in Russian].
14. Grigoriev, S. A. (2021) Razrabotka nauchnyh osnov kadastrovogo audita ob'ektov nedvizhimosti [Development of scientific foundations for cadastral audit of real estate objects]. Doctor's thesis. Moscow [in Russian].