

Что такое кадастровая ошибка и как ее исправить?

Часто встречающееся мнение, что кадастровая ошибка - это ошибка допущенная органом кадастрового учета при внесении сведений в государственный кадастр недвижимости, ошибочно. Согласно пункту 2 части 1 статьи 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) кадастровой ошибкой признается воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН.

Таким образом, кадастровая ошибка в сведениях возникает по причине ошибочных данных, указанных в документах, на основе которых объект недвижимости был поставлен на кадастровый учет или в сведения о нем в ГКН были внесены изменения и не зависит от действий органа кадастрового учета.

Законом о кадастре частью 4 статьи 28 предусмотрено, что кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению следующим образом:

- в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документы с неверными данными были предоставлены в орган кадастрового учёта заявителем в общем порядке путём подачи соответствующего заявления);

- в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия);

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Наиболее актуальная и распространенная на данный момент кадастровая ошибка - это несоответствие определенных кадастровым инженером координат границ участка их фактическому местоположению (неверно указанные его границы, углы поворота, местоположение и т. д.). Такую неточность может допустить кадастровый инженер (физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера), выполняющий кадастровые работы применительно к конкретному земельному участку.

Следует отметить, что самостоятельно без специальных геодезических приборов и знаний выявить ошибку в границах участка будет довольно сложно, поэтому лучше обратиться к специалисту (кадастровому инженеру) для установления факта ошибки.

Итак, если наличие кадастровой ошибки в границах все же очевидно, во избежание невозможности использовать участок по фактическим границам и дальнейших споров с правообладателями смежных земельных участков, чьи интересы так же могут быть затронуты, рекомендуем привести документы в соответствие. Что для этого необходимо сделать? Прежде всего, выявить в каком документе была допущена ошибка.

Если неверные сведения приведены в межевом плане, в соответствии с которым были внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, исправление такой

ошибки будет заключаться в подготовке кадастровым инженером нового межевого плана, который будет содержать достоверную информацию о земельном участке.

Если Ваш участок был образован в соответствии с утвержденной Схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, предусмотренной статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, и в ней была допущена ошибка, следует так же обратиться в орган государственной власти, утвердивший данный документ.

Результатом проведенной работы будет межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка в связи с устранением кадастровой ошибки. Заключительной стадией является обращение в орган кадастрового учета с Заявлением об учете изменений объекта недвижимости с приложением вышеуказанного межевого плана, в котором содержатся откорректированные сведения о земельном участке.

Но не всегда возможно устранить ошибку самостоятельно. Встречаются такие ситуации, когда в процессе межевания кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о которых уже содержатся в государственном кадастре недвижимости. При этом собственники смежных участков отказываются исправлять ошибку в своем участке. Такие споры решаются уже в судебном порядке. Как правило, на основании судебного акта сведения об ошибочной границе исключаются из государственного кадастра недвижимости без заявления правообладателя объекта недвижимости.

Дополнительно необходимо отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусмотрена административная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области