

Кадастровая ошибка в местоположении границ земельного участка



Все данные о границах земельных участков в реестре должны быть внесены с максимальной точностью и достоверностью. Если произошло внесение в реестр искаженных данных, то может пострадать интерес собственников, чьи границы участков определены неверно.

Что такое кадастровая ошибка в местоположении границ земельного участка

В законодательстве момент возможного появления ошибки во внесении данных в кадастровый реестр отражено в законе ФЗ № 221 о ГКН. При этом в документе указаны способы устранения допущенных неточностей в информации о границах участков земельного массива.

Как правило, самая частая ошибка при внесении данных в ЕГРН заключается в некорректном определении фактического местоположения границ участков земли. Поймите, что такая ошибка возникает по причине неправильного фиксирования координат точек смены направления границ участка. После осуществления регистрационных работ в отношении участка земли ошибочные данные заносятся в кадастровый реестр.

После такого процесса происходит дублирование искаженной информации при дальнейшем использовании и применении данных о границах участка.

Зафиксировать и вписать в кадастр некорректную информацию могут следующие лица:

- Уполномоченный сотрудник органов осуществления регистрации земельных участков;
- Инженером, который составляет кадастровый план участка земельного массива;
- Специалистом, которые проводит фотографирование местности и осуществляет геодезическую съемку.

Поймите, что чем раньше были внесены некорректные данные в кадастровый реестр в отношении конкретных участков земли, тем сложнее выявить суть ошибки и исправить информацию, опубликованную в отношении участка.

Последствиями некорректной работы инженеров по геодезическим работам и кадастровых инженеров являются наложения участков земельных наделов, что вызывает споры между владельцами и нарушает их права.

Изучите наиболее частые обстоятельства, которые являются причинами возникновения ошибок в отношении границ ЗУ:

- Использование неисправного оборудования для проведения работ по координированию поворотных точек границ земельного участка;
- Применение некорректных данных из кадастрового реестра в отношении территории, которые используются для закрепления плана участка с местностью;
- Халатное отношение кадастрового инженера к вычислению данных, которые далее применяются в работах по созданию плана расположения пределов участка земельного массива;
- Сильные погрешности, которые не учтены при проектировании границ в натуру, что изменяет конфигурацию участка и его общую площадь.

Серьезные трудности возникают, если не устраните проблему с неточностями в определении границ ЗУ до постановки на кадастровый учет. Все договоры в отношении ЗУ с некорректными

границами могут быть признаны ничтожными на основании ФЗ № 122. Любая некорректная информация в данных об участке земельного массива является основанием для прекращения регистрации собственности на календарный месяц.

Если не последует корректировка данных, то через 30 дней сделка может быть признана несовершенной со всеми вытекающими юридическими последствиями для владельца собственности и приобретателя земли.

В законодательстве России существует процедура, благодаря которой можно исправить некорректные данные о границах участка.

Рассмотрите несколько способов корректировки информации:

- Административный вариант решения проблемы. Основывается этот метод на привлечении к выходу из сложившейся ситуации соседей проблемного участка. В таком варианте кадастровые инженеры фиксируют текущее положение смежных границ между соседями. Составляют протокол и оформляют документ по согласованию смежных границ участков между их владельцами. Знайте, что согласование между соседями в отношении границ участков встречается на практике редко;
- Судебное решение. Инициировать процесс может владелец участка путем подачи заявления в судебный орган. В заявлении должна содержаться просьба к суду определить границы владения. Существует два варианта рассмотрения вопроса в суде:
 - Если у владельца есть документ о праве собственности на землю, тогда в иске нужно указать следующие требования:
 - Определить границы территории;
 - Скорректировать информацию в кадастровом органе;
 - Определить координаты границ участка на основании данных кадастрового инженера,

который проводил работы по формированию территории участка;

- Если у пользователя земли нет в наличии документа, подтверждающего права собственника, то в исковом заявлении дополнительно к данным, уточненным в предыдущем пункте, внесите следующую информацию:
 - Требование к суду признать права пользователя на владение землей;
 - Указать размер земельного участка и его географическое положение.

Применяя судебный вариант решения проблемы без свидетельства на право собственности в отношении участка земли, сосредоточьте силы на том, чтобы доказать права на владение и распоряжение землей.

Для доказательства права на спорную территорию, укажите следующую информацию в заявлении:

- Реквизиты органа кадастрового учета, проводившего регистрацию участка;
- Данные владельца соседних смежных участков;
- Указать фактическое положение границ, что подтвердит факт пересечения границ территорий;
- Информация о том, что в отношении участка была допущена ошибка при составлении плана по межеванию участков;
- Если существуют стационарные ограждения участка больше 15 лет без переноса их в отношении смежных границ с соседями, укажите в заявлении о том, что при фиксировании границ между соседями эта информация не применялась инженером в расчетах;
- Укажите сведения о том, что наличие некорректной информации является причиной того, что собственник не может получить кадастровый паспорт на участок земли.

Чаще всего во время судебного разбирательства судья назначает осуществление экспертизы в отношении выбранного способа исправления данных о границах участков. Учтите, что суд в

таких вопросах может назначить конкретную независимую компанию, которая осуществит экспертные работы и составит заключение.

Итоговый документ является для суда основанием для вынесения решения, копия которого передается кадастровому инженеру. Инженер подшивает данную бумагу к документам о межевом планировании.

Если в решении суда определены координаты межевого плана, которые не совпадают с данными кадастрового инженера, тогда он корректирует информацию, приводя ее в соответствии с теми данными, которые есть в постановлении суда. Составленный новый план на основании данных, содержащихся в решении суда, передается в регистрирующие органы для внесения в государственный реестр.

Если выясняется, что искаженная информация о границах между участками появляется в момент осуществления кадастрового учета, то все работы в этом направлении приостанавливаются. Далее, применяете вышеописанные методы исправления данных любым методом.

Чаще всего процедура исправления данных о границах участка затягивается из-за того, что собственник земельного участка не подает заявление на корректировку неточных данных в отношении границ ЗУ. Другой причиной затягивания процесса и доведения до суда является нежелание соседей участвовать в согласовании границ.

Составьте заявление в суд правильно, чтобы оно соответствовало нормам АПК России:

- Справа вверху документа необходимо указать полное наименование судебного органа, данные судьи, который принимает иск к рассмотрению, Данные об ответчике и истце;
- Ниже указанных данных вносится следующая надпись:
«Исковое заявление о требовании исправления кадастровой

ошибки»;

- Далее, формируется основной текст документа, в который должны быть включены следующие сведения:
 - Технические, географические, кадастровые данные об участке с обозначением точного местоположения;
 - Суть кадастровой ошибки, момент ее выявления и фиксирования;
 - Подробное описание нанесенного ущерба собственнику, например, срыв сделки купли-продажи земли;
 - Данные о досудебном урегулировании вопроса и исправлении информации о границах путем соглашения спорящих сторон;
 - Просьба к суду об устранении неточностей в определенных границах смежных участков земли;
 - Список приложений, подпись и дата.

Обязательно приложите к заявлению следующие документы, чтобы документ не был отправлен на доработку:

- Документ на право собственности в отношении участка земли;
- Кадастровый паспорт;
- План-схема проведенных работ по межеванию участков;
- Документ, подтверждающие осуществление согласования границ между соседними участками;
- Сведения об ЗУ из Росреестра;
- Письменный отказ органов Росреестра в исправлении неточностей;
- Оплата пошлины в размере 300 рублей и предоставление квитанции;
- Если суд требует представить справку о географическом положении участка, получите ее в местном отделении департамента по землеустройству.

Если суд решил дело в пользу истца, тогда уплатите в Росреестр пошлину в размере 350 рублей за постановку ЗУ на учет в земельный кадастр. Если проводите регистрацию сделки по купле-

продаже земли, то уплатите еще 2000 рублей.

Делая вывод, поймите, что потребность в судебном разбирательстве в отношении смежных территорий и пересечения границ участков разных владельцев возникает исключительно по причине конфликтов соседей. Напряжение в выяснении юридических прав каждого собственника приводит к тому, что каждый из участников конфликта не идет на уступки и не желает решить вопрос в досудебном порядке.