

УДК 332.3

КАДАСТРОВАЯ ОШИБКА В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*О.И. Хамзина, кандидат экономических наук, доцент,
8(8422) 55-95-52, okh2007@mail.ru;
Ю.Н. Басманов, магистрант, 8(8422) 55-95-52, ulste73@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *государственный кадастровый учёт, земельный участок, кадастровая ошибка, государственная регистрация.*

В статье рассматриваются вопросы определения кадастровой ошибки, причины ее возникновения и возможные варианты исправления проблемной ситуации.

В связи с многочисленными изменениями в системе землеустройства, в том числе чередующимися сменами координат измерений, а также наличием низкоквалифицированных специалистов, устаревшего или непроверенного оборудования приводит к появлению ошибок в системе кадастра.

Такая ошибка называется кадастровой. Может стать источником огромных проблем для собственника земельного участка.

Кадастровая ошибка – это искаженные сведения о недвижимости, внесенные в государственный реестр. В 2018 году Кадастровая палата объединилась с Росреестром, поэтому кадастровая ошибка теперь именуется реестровой.

Закон «О государственной регистрации недвижимости», вступивший в силу со всеми поправками второго января 2018 года, определяет реестровую (кадастровую) ошибку как искажение фактической информации в сведениях об объекте собственности, воспроизведенное в реестре.

Неточностями в кадастре называют погрешности, появившиеся во время оформления государственной регистрации, документации для объектов недвижимости, в частности для земли. Исправление кадастровых ошибок требуется, если в документах, предоставленных в организацию учета кадастра, содержатся неправильные данные. К примеру, неточности могут быть допущены при определении точек координат, обозначающих границы участка земли.

Ошибки бывают самыми разными, поскольку документация со-

держит большой объём информации (как текст, так и цифры). Несмотря на это, можно условно разделить все возможные ошибки на два типа: технические (несоответствие данных из электронного реестра бумажному варианту документа) и кадастровые (они случаются, когда изначальные характеристики объекта, которые заявитель представил для внесения в госреестр, не соответствовали реальности).

Ошибки можно классифицировать и по иной типологии: по источнику возникновения, по типу данных в кадастре, по типу исправление неточностей. Однозначно часть из имеющихся ошибок уже выявлена и устранена, а другой - предстоит это в будущем.

Причины возникновения ошибок также разнообразны. Выделим основные из них:

1. Инженеры используют старое оборудование и проводят межевание в условной или местной системах координат без учета общегосударственных правил.

2. Специалист не выезжает на местность, указывая в плане приблизительные параметры.

3. Для обоснования информации используют картографические материалы и сведения о смежных участках земли, поставленных на учёт в госреестр.

4. Не у всех сотрудников есть достаточная квалификация для выполнения работы: подготовки оборудования и обработки показателей.

5. Не все виды деятельности проводятся внимательно.

По этим причинам могут быть просчеты в вычислениях и неточностях, что в итоге отображается в документации. Ошибки могут допускать и муниципальные органы во время проведения инвентаризационных работ, подготовки проектов границ земель и планов стратегического развития территории для последующего выполнения кадастровых работ. Все виды неточностей при их выявлении обязательно следует исправлять и устранять, чтобы в дальнейшем не было проблем по поводу распоряжения и владения собственностью.

Выявить ошибку в документах может собственник недвижимости, арендатор, владелец смежного надела или специалист кадастровой службы. Недостоверные данные чаще всего выявляются при совершении сделок с землей: постановке или снятии недвижимости с государственного учета; внесении изменений в регистрационную документацию; ознакомлении с выпиской из ЕГРН или получении извещения от налоговой инспекции. Ошибка может появиться и в случае, когда к собственнику обращается иное заинтересованное лицо.

Межевое дело и технический план участка готовят исключительно аттестованные специалисты – кадастровые инженеры, поэтому именно на землеустроителях лежит ответственность за допущенные в них ошибки.

Если специалист умышленно внёс в документы недостоверные данные, ему грозит как минимум административный штраф или запрет работать в данной сфере на несколько лет. Если намеренные действия землеустроителя нанесли крупный или особо крупный ущерб владельцу недвижимости или государству, санкции будут строже. Нерадивого работника ждет уголовная ответственность по ст. 170.2 УК РФ.

Если владелец объекта недвижимости узнал о том, что сведения о его собственности не соответствуют реальному положению вещей, то необходимо как можно быстрее исправить ошибку. К тому же, факт наличия ошибок в реестре может выясниться в самый неподходящий момент - например, когда собственник решит продать участок. Это вызовет ряд трудностей при оформлении документов, а возможно, и вообще расстроит сделку.

Исправление реестровой (кадастровой) ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости (часть 3 статьи 61 Закона о регистрации).

Чтобы внести правки в реестр объектов недвижимости, одного желания мало. При переоформлении документов потребуются документы, подтверждающие наличие кадастровой ошибки.

По этой причине, даже если ошибка возникла по вине кадастрового инженера, и есть, с кого спросить, бремя оплаты всех расходов, связанных с её устранением, всё равно ложится на того, кто более заинтересован в правильном отображении данных в базе. Если местоположение границ участка изменилось по вине кадастрового инженера, то для внесения корректировок нужно подготовить новый пакет документов, включающий межевой план с действительными границами

Существует три варианта внесения правок в ЕГРН:

- если пакет документов с неправильной информацией поступил о ОКУ от собственника во время постановки участка на учет, то исправление данных осуществляется в порядке, установленном законом №218-ФЗ;

- если ОКУ был извещен об ошибке в Реестре в порядке информационного взаимодействия, то неточность устраняется так же в порядке информационного взаимодействия;

- если правки, которые нужно внести в Реестр, затрагивают интересы третьих лиц, либо в иных спорных ситуациях, то изменения вносятся по решению суда.

С 1 января 2018 года в земельном законодательстве появились новые исправления: ГКН и ЕГРП объединяются в Единый государственный реестр, в связи с чем больше нет необходимости уведомлять одну инстанцию при изменениях в документах другой, теперь все происходит централизованно.

Закон разрешает вносить правки в ЕГРН по одному из трех оснований:

- согласно нормам Закона № 218-ФЗ (если пакет документов с недостоверными данными поступил в Росреестр от собственника для постановки недвижимости на госучет);

- в порядке информационного взаимодействия (когда регистрирующий орган был уведомлен об ошибке в порядке информационного взаимодействия между учреждениями);

- согласно судебному решению (если устранение ошибок в бумагах на недвижимость ущемляет интересы соседей, правки вносятся исключительно по решению суда).

Библиографический список:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
2. Приказ Минрегиона РФ от 29.12.2011г. №635/10 «Об утверждении свода правил СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» [Электронный ресурс] [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/499060681>.
3. Борисов, Е.А. Роль земельной реформы в развитии земельных отношений / Е.А. Борисов, О.И. Хамзина // Материалы Международной научной конференции «Молодежь и наука XXI века». - 13 декабря 2018 года.- Том II. - Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2018. – С.165-168.
4. Олаг, З.М. Вопросы территориального планирования в муниципальных образованиях Ульяновской области // З.М. Олаг, О.И. Хамзина // Материалы Международной научной конференции «Молодежь и наука XXI века» - 13 декабря 2018 года. - Том II. - Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2018. - 536 с. – С.261-262.
5. Провалова, Е.В. Общероссийская проблема при признании земельных до-

- лей невестребованными / Е.В. Провалова, О.И. Хамзина, О.И. Слюдюков // Сборник III Всероссийской (национальной) научной конференции «Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий». - Новосибирск: ИЦ НГАУ «Золотой колос», 2018. - С.974-976.
6. Хамзина, О.И. Мониторинг земель как основа рационального использования сельскохозяйственных угодий / О.И. Хамзина, И.И. Хамзин, Е.М. Болтунова, А.А. Навасардян // Стратегия развития АПК и сельских территорий: перспективные идеи и конкурентоспособные технологии. Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 50-летию ВНИОПТУСХ – М.: ООО «ПРИНТ ПРО», 2015. – с. 313-316.
7. Цаповская, О.Н. Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы / О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, О.И. Хамзина, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2019. - №1 (168). - С. 47-52.

CADASTRAL ERROR IN THE LOCATION OF LAND BOUNDARIES

Khamzina O.I., Basmanov Yu.N.

Keywords: *state cadastral registration, land plot, cadastral error, state registration.*

The article deals with the definition of cadastral errors, the causes of its occurrence and possible solutions to the problem situation.