

Кадастровую ошибку можно исправить

Подготовкой документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет занимаются кадастровые инженеры, поэтому качество их работы имеет особое значение. Тем важнее исключить возможность кадастровых ошибок, ведь некорректные данные, внесенные в информационный ресурс, могут вызывать сложности при межевании соседних участков или при любых юридических действиях с объектом недвижимости. Как исправить кадастровую ошибку и можно ли избежать обращения в суд? Филиал Кадастровой палаты по Курганской области отвечает на самые распространенные вопросы граждан.

Кадастровая ошибка и ее отличие от технической ошибки

Примером возможных кадастровых ошибок, которые подлежат непременно исправлению, может служить наложение либо пересечение границ вашего и соседнего участка. Однако здесь необходимо различать кадастровую и техническую ошибки. Кадастровая ошибка отличается от технической тем, что последняя допускается в процессе постановки на государственный кадастровый учет ввиду неправильного переноса сведений из документов, представленных для учета, в то время как кадастровая ошибка совершается до процедуры внесения сведений в государственный кадастр недвижимости (ГКН) и заключается в предоставлении недостоверных данных о земельном участке.

Некорректные сведения могут быть исправлены в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении кадастровой ошибки.

Исправление кадастровых ошибок в судебном порядке

Суд по требованию надлежащего ответчика вправе принять решение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях ГКН. На основании решения суда об исправлении такой ошибки Кадастровая палата вносит новые сведения в базу данных. Надлежащим ответчиком по требованиям об исправлении кадастровой ошибки является юридическое или физическое лицо, местоположение границ участка которого будет изменено в результате исправления кадастровой ошибки.

Причины судебных споров при исправлении кадастровых ошибок

Часто причиной возникновения судебных споров является неверное определение координат местоположения границ земельного участка, при этом все согласования проведены в соответствии с действующим законодательством.

Такие ситуации могут быть урегулированы и во внесудебном порядке. Однако ряд кадастровых инженеров не уведомляют заказчика о возникшем пересечении или наложении со смежным земельным участком, и готовят межевой план, изначально закладывая в него ошибку.

Судебный спор может возникнуть и по причине нарушения порядка согласования границ. В данном случае граница установлена без выезда на местность

картометрическим способом по тем координатам, которые показал заказчик.

В указанной ситуации урегулирование спора в досудебном порядке маловероятно, поскольку в ходе проведения кадастровых работ был нарушен порядок согласования. Ответчиком по данному типу споров выступает исключительно кадастровый инженер. Он же в полном объеме несет и бремя судебных расходов, в том числе и по судебной экспертизе.

Как правило, указанные выше ситуации выявляются, когда смежный землепользователь определяет границы своего земельного участка и пытается установить заборы, ограждения, строения на спорную границу, либо возникает спор о сносе строения, здания, переносе забора соседа, чей участок отмежеван с ошибкой.

Кроме того, судебное разбирательство может возникнуть и при отсутствии спора о фактических границах. Однако при межевании выявлено наложение на соседний земельный участок. При этом организация, которая проводила его межевание, прекратила свое существование.

Ответчиками по данным делам выступают правообладатели земельных участков. В связи с тем, что привлечь к ответственности организацию либо кадастрового инженера не представляется возможным (ликвидация, смерть), ответчиком выступает организация, совершающая последующие действия (например, раздел).

В связи с тем, что спора о праве не существует, в суд обращаются в связи с нежеланием ответчика оплачивать повторные действия по межеванию земельного участка. Соответственно существует возможность договориться с заказчиком и стороной во внесудебном порядке.

Встречаются в судебной практике ситуации, когда орган кадастрового учета, при подаче в него заявления и межевого плана, исправлять кадастровую ошибку во внесудебном порядке отказался в связи с тем, что изменение местоположения границ ничем не обусловлено.

В данном случае вопрос об исправлении некорректных сведений может быть решен только в судебном порядке. Иск должен подавать правообладатель земельного участка к организации, которая допустила кадастровую ошибку.

Часто под видом исправления некорректных сведений пытаются узаконить нарушения действующего законодательства (перераспределение, незаконную прирезку) либо вписать объект капитального строительства в границы земельного участка. По всем указанным искам в удовлетворении требований об исправлении кадастровой ошибки было отказано в полном объеме.

Основные рекомендации при выявлении кадастровых ошибок

Филиал Кадастровой палаты по Курганской области рекомендует при выявлении наложения или пересечения с границами смежного земельного участка связаться с кадастровым инженером, который проводил работы по его межеванию. Возможно, удастся урегулировать конфликт в досудебном порядке, избежав при этом потери времени.

При разделе земельных участков необходимо выезжать на место и согласовывать их границы лично. Если имеется спор о праве, то рекомендуется устанавливать границы в соответствии с межевым планом в судебном порядке.

Подготовку межевых планов по исправлению кадастровой ошибки необходимо осуществлять только в отношении объектов недвижимости, в определении местоположения границ которых она действительно была допущена. При перераспределении и прирезке земельных участков в суд обращаться не нужно.

Когда в отношении земельного участка установлена кадастровая ошибка или результаты межевания признаны недействительными, межевание этого земельного участка производится кадастровым инженером безвозмездно, даже если это не указано в судебном решении, поскольку гражданин вправе взыскать с кадастрового инженера убытки в судебном порядке.