

Кадастровая ошибка: почему возникает, как исправить

При определении границ (межевании) земельного участка кадастровый инженер может выявить кадастровую ошибку, допущенную ранее. В этом случае поставить земельный участок на кадастровый учет или уточнить его границы невозможно.

Никто не застрахован от подобных случаев, поэтому рекомендуем вам прочесть публикацию, чтобы знать, как следует действовать. Кадастровой ошибкой считается неточность, допущенная в межевом плане, на основании которого земельный участок поставлен на кадастровый учет, или в документе, на основании которого подготовлен межевой план. Чаще всего кадастровые ошибки допускаются в отношении местоположения границ земельного участка, реже – в отношении адреса (местоположения) или вида разрешенного использования участка. Кадастровая ошибка не зависит от действий сотрудников Кадастровой палаты. Ошибку может допустить кадастровый инженер, выполняющий работы в отношении конкретного земельного участка, а также органы власти, неправильно подготовившие схему его расположения. Кроме того, ошибка может содержаться в уже вступившем в законную силу решении суда. Сотрудники Кадастровой палаты, также имеющие возможность выявить кадастровую ошибку, могут принять решение о необходимости ее устранения. Решение направляется заинтересованным лицам или в соответствующие органы. По требованию любого гражданина или органа, в том числе органа кадастрового учета, суд вправе принять решение об исправлении кадастровой ошибки.

Возникновение

Кадастровые ошибки преимущественно допускают кадастровые инженеры при неправильном определении координат земельного участка в межевом плане. Так происходит, в частности, из-за того, что многие инженеры пользуются устаревшим оборудованием. Некоторые не выезжают на местность и вписывают в кадастровый план приблизительные координаты. Для получения сведений такие кадастровые инженеры используют картографические материалы и сведения о смежных участках, ранее поставленных на учет. Кадастровый инженер, имеющий низкую квалификацию, может допустить ошибку, если не подготовил оборудование должным образом или допустил просчеты в вычислениях. К неверному определению конфигурации ограждения и изменению площади участка может привести элементарная невнимательность.

Органы местного самоуправления могут допустить кадастровую ошибку при проведении инвентаризации, подготовке проекта границ участка для

кадастровых работ или иных актов, изменяющих характеристики участка.

Устранение

Закон предусматривает несколько способов устранения кадастровых ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости: 1) в порядке, установленном для учета изменений объектов недвижимости, срок исправления – до 10 рабочих дней; 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия, срок исправления – до 30 рабочих дней; 3) на основании решения суда в отношении исправления кадастровой ошибки, вступившего в законную силу. Существует два пути ликвидации кадастровой ошибки: во внесудебном и судебном порядке.

Внесудебный порядок возможен, если между владельцем земельного участка и его соседями нет споров и разногласий. В случае выявления пересечения границ двух или нескольких участков кадастровый инженер подготавливает межевой план, в котором должны содержаться сведения о прежнем (ошибочном) и новом (верном) расположении границ земельного участка. Может быть оформлен один межевой план, содержащий сведения о границах образуемого и смежного с ним земельного участка (или смежных земельных участков), в отношении границ которого выявлена кадастровая ошибка. В таком случае необходимо согласовать границы участка, отображенные на чертеже межевого плана, с соседями, чьи границы земельных участков были изменены в связи с исправлением кадастровой ошибки. Согласование границ подтверждается личными подписями в акте согласования границ, который оформляется на обороте чертежа межевого плана.

После подготовки межевого плана следует обратиться в Кадастровую палату по Амурской области с заявлением об исправлении ошибки, приложив межевой план и соответствующий пакет документов. Исправление ошибки невозможно без участия собственника участка, кроме как на основании решения суда. **Судебный порядок** применяется, если не удастся устранить разногласия. Для этого заинтересованное лицо (собственник участка или его представитель) подает *исковое заявление* в суд по местонахождению земельного участка. Ответчиком по иску может выступать как собственник соседнего участка, так и орган кадастрового учета. В любом случае целью иска становится требование о внесении изменений в кадастр по поводу изменения границ участка истца. Чтобы выяснить правильное местоположение границ спорных участков, суд требует межевые планы и, по необходимости, иную землеустроительную документацию. Также необходимо провести судебную землеустроительную экспертизу для того, чтобы выявить причину наложения или несовпадения границ.