

Что такое – кадастровая ошибка и как решить проблему пересечения границ земельных участков?

В процессе оформления земельного участка у гражданина может возникнуть ситуация, когда граница земельного участка пересекает границу соседнего (смежного) земельного участка.

Возможной причиной такого пересечения может быть ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ (так называемого в народе межевания) по установлению местоположения границ земельных участков. Такая ошибка считается кадастровой ошибкой.

Понятие кадастровой ошибки приведено в законе «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), где сказано, что кадастровая ошибка это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Исправить допущенную кадастровую ошибку может любой кадастровый инженер, который подготовит межевой план, содержащий исправленные сведения.

Приведем следующий пример.

Предположим, что один земельный участок уже поставлен на кадастровый учет с уточненными границами (далее – первый участок), а соседний участок еще нет (далее – второй участок). При проведении работ по уточнению местоположения границы второго участка выясняется, что полученные координаты границы, которая одновременно является границей и первого и второго земельных участков, не соответствуют тем, которые уже содержатся в государственном кадастре недвижимости.

В таком случае кадастровый инженер может обратиться к правообладателю первого земельного участка с предложением об исправлении кадастровой ошибки в местоположении его границы. Если споров по границе нет, кадастровым инженером будет подготовлен межевой план по уточнению границы второго земельного участка и одновременно будет уточнена часть границы первого земельного участка, а так же будет составлен и включен в межевой план акт согласования местоположения границ.

После оформления межевого плана правообладатель первого земельного участка вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений земельного участка в связи с исправлением кадастровой ошибки.

Орган кадастрового учета также может выявить кадастровую ошибку. В этом случае при обнаружении такой ошибки в сведениях орган кадастрового учета примет решение о необходимости устранения

кадастровой ошибки.

Данное решение в сроки, установленные Законом о кадастре, подлежит направлению всем заинтересованным лицам.

Если по истечении шести месяцев с даты направления решения о необходимости устранения кадастровой ошибки заинтересованным лицам кадастровая ошибка не будет исправлена, орган кадастрового учета вправе внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади земельного участка без согласия его правообладателя.

Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа кадастрового учета, так же может принять решение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях.