

УДК 528.1

Е.А. Мотлохова,*преподаватель кафедры**гражданского права и гражданского процессуального права**юридического факультета**Хабаровского государственного университета экономики и права*

КАДАСТРОВАЯ ОШИБКА В СВЕДЕНИЯХ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:
ПОНЯТИЕ И СПОСОБЫ УСТРАНЕНИЯ

Кадастровая ошибка – это сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости о земельном участке, не соответствующие действительности. Автор статьи рассматривает предложенный российским законодательством порядок разрешения споров об исправлении кадастровой ошибки.

Ключевые слова: *государственный кадастр недвижимости, кадастровая ошибка, принцип правовой определённости.*

Cadastral error is the incorrect information on a land plot contained in the state real estate cadastre. The author examines the dispute resolution procedures on correction of cadastral errors proposed by Russian legislation.

Keywords: *state real estate cadastre, cadastral error, principle of legal certainty.*

Кадастровая ошибка – это сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости о земельном участке, не соответствующие действительности.

Согласно ч. 1 ст. 28 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [1], ошибками в государственном кадастре недвижимости являются: техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учёта при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее – техническая ошибка в сведениях); воспроизведённая в государственном

кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (кадастровая ошибка в сведениях).

Ряд факторов, которые могут повлечь ошибку в государственном кадастре недвижимости, содержатся в письме Минэкономразвития России от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23 [2]: техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка); ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ (кадастровая ошибка в сведениях); ошибка, допущенная лицом, выполнявшим работы по землеустройству, в отношении ранее учтённого земельного участка. Часть 4 ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает

механизм исправления подобных ошибок. Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учёта изменений соответствующего объекта недвижимости (путём составления межевого плана), или в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки (определения Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 февраля 2012 г. № ВАС-1089/12 [3], от 26 декабря 2013 г. № ВАС-18743/13 [4]).

Из приведённого следует, что действующим законодательством предусмотрено два основных способа исправления кадастровых ошибок – административный и судебный.

В административном (внесудебном порядке) кадастровая ошибка может быть исправлена в порядке информационного взаимодействия между органами государственной власти, органом местного самоуправления и органом кадастрового учёта. Также в административном порядке кадастровая ошибка может быть исправлена по инициативе правообладателя земельного участка, по согласованию со смежными землепользователями. Согласно ч. 4 ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учёта изменений соответствующего объекта недвижимости. В случае учёта изменений в отношении земельного участка, документом-основанием исправления кадастровой ошибки является межевой план (п. 2 ч. 1 ст. 22 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»). Ме-

жевой план представляет собой документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, в котором воспроизведены определённые внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке (ч. 1 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Согласно Письму Минэкономразвития России от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23, при исправлении кадастровой ошибки в состав межевого плана в обязательном порядке включаются:

– заключение кадастрового инженера, обосновывающее вывод о наличии ошибки в местоположении границы ранее учтённого земельного участка, а также включение дополнительных сведений о местоположении такой границы в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»; акт согласования местоположения границы ранее учтённого земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка;

– акт согласования местоположения границы такого земельного участка может не оформляться в случае, если в результате исправления ошибки в местоположении границы ранее учтённого земельного участка не изменились площадь указанного земельного участка и его конфигурация (сохрани-

лись прежние значения внутренних углов и горизонтальных проложений).

Исправленные сведения о местоположении границы ранее учтенного земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учёт земельного участка или заявления о государственном кадастровом учёте изменений земельного участка и межевого плана, содержащего, в том числе, дополнительные сведения о ранее учтённом земельном участке, включая сведения о местоположении его границы (исправленные значения координат характерных точек границы). В случае, если при исправлении ошибки в местоположении границы ранее учтённого земельного участка изменились его площадь и конфигурация, исправленные сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о государственном кадастровом учёте изменений указанного ранее учтённого земельного участка, представленного в орган кадастрового учёта собственником, землепользователем или землевладельцем указанного земельного участка (ч. 1, 3 ст. 20 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» [1]). В соответствии с ч. 1 ст. 23 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» [1] постановка на учёт объекта недвижимости, учёт изменений объекта недвижимости осуществляются в случае принятия органом кадастрового учёта соответствующего решения об осуществлении кадастрового учёта.

В случаях, когда при исправлении ошибки в местоположении границы ранее

учтённого земельного участка в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об изменившихся площади и конфигурации такого земельного участка, орган кадастрового учёта направляет кадастровый паспорт указанного земельного участка его правообладателю, а также в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество [2].

Исправление кадастровой ошибки в судебном порядке осуществляется путём предъявления соответствующего иска.

Граждане прибегают к иску об исправлении кадастровой ошибки, когда между смежными землепользователями возникает спор о том, где должна проходить смежная граница; в случае несогласия с результатами межевания, внесенными в государственный кадастр недвижимости; в случае выявления наложения (пересечения) границ земельного участка, проходящего процедуру постановки на кадастровый учёт, с уже установленными в государственном кадастре границами другого земельного участка.

Возникновение таких спорных ситуаций обуславливается воспроизведением в государственном кадастре недвижимости ошибок, которые содержатся в документах, подготавливаемых в рамках процедуры межевания, то есть ошибок в составе межевого плана.

Ошибки, допущенные при составлении межевого плана, могут быть разной природы: ошибки технического характера и ошибки правового характера.

Ошибки технического характера возникают при неточности приборов, применяемых кадастровым инженером, при переводе описания местоположения земельного участка из старой системы координат в современную систему координат (МСК-27) [5].

В качестве характерного примера рассмотрим следующий прецедент [6].

В деле, рассмотренном Хабаровским районным судом Хабаровского края, а затем Хабаровским краевым судом, истец предъявил иск об освобождении самовольно занятого земельного участка, поскольку постройки собственника смежного земельного участка пересекают юридические границы земельного участка истца. Ответчик, в свою очередь, заявил встречные иски о признании недействительными иском оспариваемых требований об исправлении кадастровой ошибки, ссылаясь на то, что границы земельного участка были установлены ещё в 1991 г., участок огорожен забором, местоположение которого не изменялось, порядок смежного землепользования сложился. При выносе в натуру границ принадлежащего истцу земельного участка было выявлено несоответствие фактических координат кадастровым сведениям и наложение границ земельных участков. Заключение кадастрового инженера установлено наличие кадастровой ошибки при внесении сведений о координатах участка истца в государственный кадастр недвижимости.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении первоначального и встречного иска было отказано. Суд апелляционной инстанции решение изменил и постановил удовлетворить встречные ис-

ковые требования об исправлении кадастровой ошибки, поскольку в ходе рассмотрения дела были выявлены технические ошибки, допущенные землеустроительной организацией при постановке на кадастровый учёт земельного участка истца.

Ошибки правового характера возникают, когда кадастровым инженером допускаются нарушения правил составления межевого плана, нарушение процедуры согласования границ, а также в тех случаях, когда схема земельного участка утверждается незаконным распоряжением органа государственной власти или органа местного самоуправления. Предметом спора, попавшего на рассмотрение Хабаровского краевого суда [7], стал факт наложения вновь образованного и предоставленного земельного участка на ранее учтённый земельный участок, границы которого не были установлены, в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Схема границ вновь образованного земельного участка была утверждена распоряжением органа местного самоуправления. Акт согласования с истцом не подписывался. В ходе рассмотрения дела были выявлены следующие ошибки в сведениях. Межевание спорного земельного было осуществлено с нарушением процедуры согласования границ, установленной ст. 39 – 40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» [1]. Также было установлено, что кадастровым инженером не производился выезд на местность при формировании земельного участка ответчика, что привело к тому, что земельный участок был сформирован «поверх» су-

шествующего земельного участка, собственником которого является истец.

Орган местного самоуправления, утвердив схему границ вновь образованного земельного участка, фактически распорядился частью земельного участка, принадлежащего истцу, в нарушение ст. 209 Гражданского кодекса РФ [8].

Руководствуясь ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», суд удовлетворил требования истца и признал недействительным кадастровый учёт вновь образованного земельного участка.

На требования об исправлении кадастровой ошибки не должна распространяться исковая давность, что обусловлено близкой правовой природой иска об исправлении кадастровой ошибки с негативным иском, на который исковая давность не распространяется в силу прямого указания закона (ст. 208 ГК РФ). Истцом и ответчиком по делу об установлении границы земельного участка становятся правообладатели смежных земельных участков. В качестве третьих лиц к участию в деле привлекаются: орган местного самоуправления, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, орган кадастрового учёта, кадастровый инженер, выполнивший межевой план [9, 10, 11].

Таким образом, в предмет доказывания входит установление сведений о следующих фактах: местоположение границ земельного участка при его образовании, местоположение границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами и сведениями

государственного кадастра недвижимости и фактическое местоположение границ земельного участка, являющегося предметом спора. Средствами доказывания становятся: правоустанавливающие документы на земельный участок, включая архивные документы о первом отводе земельного участка, кадастровые паспорта (выписки) на земельный участок, результаты кадастровых работ (межевые планы, схемы местоположения границ земельных участков, заключение кадастрового инженера), кадастровые и регистрационные дела (предоставляемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии). Как правило, вышеперечисленных документов для решения вопроса о местоположении границы земельного участка, недостаточно. В связи с этим возникает необходимость определения границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Для этого при производстве по делу назначается землеустроительная экспертиза, результаты которой зачастую определяют решение суда.

Решение суда об исправлении кадастровой ошибки является самостоятельным основанием исключения сведений об описании местоположения границы земельного участка из государственного кадастра недвижимости, в силу ч. 4 ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» [1], абз. 3 п. 47 Приказа Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 [12]. В резолютивной части решения суда по такому делу должны быть указаны уникальные характе-

ристики, подлежащие внесению (исключению) в кадастр недвижимости: площадь, описание местоположения границ земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план [13].

Как отмечает И.Н. Елисеев, предложенный российским законодательством порядок разрешения споров об исправлении кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, безусловно, делает такого рода разбирательства достаточно сложными и обременительными и для сторон спора, и для судебных органов. Однако в результате разрешения спорного правоотношения именно таким образом достигается весьма важная цель – обеспечение достоверности государственного кадастра недвижимости, которая, в свою очередь, непосредственно влияет на реализацию одного из главных принципов российского законодательства – принципа правовой определённости [14].

Список использованных источников

1. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Российская газета. 2007. № 165.
2. Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков : письмо Министерства экономического развития РФ от 27.03.2009 г. № 4448-ИМ/Д23 // Кадастровый вестник. 2009. № 2.
3. Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного суда РФ : постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.02.2012 г. № ВАС-1089/12 // URL: [http:// www. arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения 17.01.2015).
4. Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ : постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.12.2013 г. № ВАС-18743/13 // URL: [http:// www. arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения 17.01.2015).
5. Усачев В. Проблемные моменты геодезического (картографического) обеспечения кадастрового учета недвижимости / В. Усачев // Земельный вестник. 2011. № 6.
6. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23.04.2014 г. по делу № 33-1657/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.
7. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 03.09.2014 г. по делу № 33-5477 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.
8. Гражданский кодекс РФ (Ч. 1) : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238-239.
9. Решение Арбитражного суда Московской области от 23.01.2015 г. по делу № А41-45222/14 // URL: [http:// www. arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения 27.01.2015).
10. Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 30.05.2013 г. по делу № 2-723/2013 // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2013 год.
11. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 26.06.2014 г. по делу № 33-4486/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.
12. Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 04.02.2010 г. № 42 // Российская газета. 2010. № 75.
13. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от

06.09.2011 г. № 4275/11// URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения 27.01.2015).

14. Елисеев И. Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков / И. Н. Елисеев // Вестник ВАС РФ. 2013. № 9.