



УДК 34

## Исправление кадастровой ошибки как способ защиты права

**Жбанков Михаил Андреевич**, магистрант Владимирского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

[mik.jurist@gmail.com](mailto:mik.jurist@gmail.com)

**Аннотация:** В связи с произошедшей земельной реформой возникла частная собственность на земельные участки. Для того чтобы объект недвижимости, в том числе и земельный участок, был создан, его необходимо поставить на кадастровый учет. При постановке на кадастровый учет земельного участка или внесение изменений в государственный кадастр недвижимости может возникнуть приостановка государственного кадастрового учета в связи с кадастровой ошибкой, представляющей серьезное препятствие для осуществления прав собственника земельного участка. **Ключевые слова:** способ защиты права, межевание, землеустроительная деятельность, кадастровая ошибка, акт согласования, иск.

Как отражено в статье 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Защита нарушенных прав в основном осуществляется посредством подачи гражданином (юридическим лицом) в суд искового

заявления, которое содержит обстоятельства нарушения его прав и просьбу этого лица исправить нарушение. Исковое производство регулируется подразделом II раздела II Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Способы защиты права отражены в статье 12 Гражданского кодекса РФ, перечень которых не является закрытым и допускает любую формы защиты права, не запрещенную законом.

UDC 34

## Ways to correct a cadastral error as a way to protect the right

**Zhbankov Mikhail Andreevich**, graduate student of Vladimir branch of Russian Presidential Academy of national economy and public administration

[mik.jurist@gmail.com](mailto:mik.jurist@gmail.com)

**Annotation:** The article considers such phenomenon as cadastral error and ways of its correction. **Keywords:** method of protection of rights, land surveying, land management activities, cadastral error, reconciliation act, lawsuit.

В последнее время все чаще возникают споры по искам правообладателей земельных участков о признании и исправлении кадастровой ошибки.

В настоящее время Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) [1] не содержит определения кадастровой ошибки.

Определение кадастровой ошибки содержалось в статье 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. до 31.12.2016 года) и представляло собой воспроизведенную в государственном кадастре недвижимости ошибку в документе, на основании которого

вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее — кадастровая ошибка в сведениях).

Кадастровые ошибки являются серьезным препятствием для осуществления собственниками земельных участков своих прав.

Судебная практика содержит массу примеров дел с кадастровыми ошибками. Приведем пример из судебной практики. Суть дела: имелся земельный участок в общей долевой собственности (по ½ доле). Одна из сторон решила разделить этот земельный участок в натуре, однако стороны не смогли прийти к соглашению во внесудебном порядке, в связи с чем Истец обратился к Ответчику с иском о разделе земельного участка в натуре. В основу этого иска о разделе был положен межевой



план с планом раздела земельного участка. В ходе рассмотрения дела, так как Ответчик возражал против предложенного варианта раздела, возник вопрос о проведении землеустроительной экспертизы (чтобы определить варианты раздела земельного участка, отвечающие интересам обеих сторон). Экспертиза была назначена и копия материалов дела направлена кадастровому инженеру. Кадастровый инженер, изучив материалы дела, пришел к выводу о том, что провести землеустроительную экспертизу не представляется возможным ввиду пересечения границ земельного участка. Пересечение границ земельного участка было вызвано тем, что при переводе координат из местной системы координат в государственную систему координат земельные участки по всей улице «съехали». В такой ситуации разделить земельный участок было невозможно, в связи с чем исковое заявление было оставлено без рассмотрения, и Истец занялся исправлением кадастровой ошибки [5].

Еще одним примером является дело, суть которого заключается в том, что С. обратился в суд с иском к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях об определении местоположения границ земельного участка.

При проведении кадастровых работ по определению местоположения границ земельного участка ЗУ1 выяснилось наличие наложения на земельный участок ЗУ2. Наложение подтверждается заключением кадастрового

инженера, включенного в межевой план.

Из материалов дела следует, что с целью внесения изменений в части сведений государственного кадастра недвижимости о площади и характерных поворотных точках земельного участка с учетом межевого плана земельного участка ЗУ1 истцом С. в адрес территориального управления Росимущества было направлено заявление об исправлении кадастровой ошибки.

В силу того, что акт согласования не был подписан всеми сторонами, была назначена экспертиза.

На основании экспертизы суд вынес решение признать результаты межевания недействительными и определил новое местоположение границ земельного участка [8].

Требование об исправлении кадастровой ошибки может комбинироваться с требованиями о признании результатов межевания недействительными или об установлении границы.

В основном кадастровая ошибка выражается в форме пересечения границ земельных участков, однако, как суды, так и кадастровые инженеры, нередко в своих заключениях использует термин «наложение границ земельного участка», что по мнению Г. В. Савенко [3], является в корне не правильным.

Ярким примером этого неправильного словоупотребления является решение Муромского городского суда, в котором: «Границы участка ответчика были определены ранее границ участка истца. Ограждение между вышесказанными земельными участками фактически проходит не по установленным грани-

цам, а находится на территории земельного участка истца, что подтверждается заключением кадастрового инженера Е. Е. Думенко от 04.07.2016 г. В частности, полоса наложения (фактического землепользования) земельного участка ответчика (номер) на земельный участок истца (номер), от угловой точки 6 до угловой точки 7, составляет 5 кв. м.» [6].

В данной статье нас интересует не правильность употребления терминов, а способ восстановления нарушенного права в виде исправления кадастровой ошибки.

По мнению А. Ю. Магденко [4], существуют три варианта исправления кадастровых ошибок:

1) в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные заявителем для кадастрового учета);

2) в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия);

3) на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. В последнем случае причины возникновения кадастровой ошибки роли не играют. Суд вправе принять такое решение по требованию любого органа, в том числе органа кадастрового учета.

Вариант 1 и 2, предложенные А. Ю. Магденко, кажутся нам не совсем ясными.

По мнению Г. В. Савенко [3], исправление кадастровой ошибки в отношении земельного участка возможно:

1) в порядке внесения соответствующих изменений по заявлению правообладателя земельного участка, в отношении которого допущена кадастровая ошибка, при предоставлении последним заявления в филиал Росреестра (в Муроме — МФЦ) об учете соответствующих изменений с приложением межевого плана, содержащего исправленные сведения о местоположении границ принадлежащего ему земельного участка, включающего в себя акт согласования вновь установленного местоположения границы со смежным землепользователем, такое согласование необходимо для решения вопроса во внесудебном порядке;

2) на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении кадастровой ошибки.

Другими словами, при наличии кадастровой ошибки необходимо выполнить кадастровые работы по межеванию земельного участка и подписать акт согласования со всеми соседями, имеющими по отношению к вашему участку смежную границу. При подписании акта согласования всеми соседями со смежной границей, он подшивается в межевой план и после этого необходимо обратиться в орган кадастрового учета с заявлением.

В этом случае необходимости обращения в суд — нет. В случае, если акт согласования не подписывается, то иного выбора кроме как



обратиться в суд, не имеется.

Данное мнение нам кажется наиболее понятным и правильным.

Имеется как внесудебный порядок исправления кадастровой ошибки, так и судебный.

Несмотря на то, что существует внесудебный порядок, на практике, достигнуть соглашения и подписать акт согласования со всеми смежными землепользователями земельного участка не всегда представляется возможным, ввиду чего граждане, чей акт согласования не подписывают, обращаются в суд с исковым заявлением об исправлении кадастровой ошибки.

Перед обращением в суд с иском (об установлении границ, исправлении кадастровой ошибки), как пишут в литературе по различным земельным спорам, можно обратиться к кадастровому инженеру и попробовать сделать заключение, обосновывающее заявленные требования.

На практике, при обращении к кадастровому инженеру с вопросом о составлении заключения обоснования установления границы земельного участка или исправления кадастровой ошибки, кадастровые инженеры не делают никаких заключений. В таком случае необходимо собрать максимальную доказательственную базу, обратиться в суд с исковым заявлением и уже в рамках судебного заседания назначать экспертизу, которая определит варианты восстановления нарушенного права.

Пример дела об исправлении кадастровой ошибки отражен в Решении Муромского городского суда по делу N 2-2363/2015 от

21 декабря 2015 года. В указанном иске Истец обратился в суд с иском признания недействительными уникальных характеристик (конфигурации и значения координат характерных точек) границ земельного участка. В обосновании иска указано, что в отношении земельного участка в 2000 году были проведены землеустроительные работы. Правообладатель земельного участка умер и после него в наследство вступила его супруга, которая заказала повторно землеустроительные работы для исправления ошибки в местоположении границы. По факту выполненных работ был составлен межевой план.

Ранее местоположение границ земельного участка было установлено в местной системе координат. При переводе в государственную систему координат произошло смещение земельного участка на север-запад.

Для установления первоначальной конфигурации земельного участка было запрошено межевое дело по установлению и закреплению границ земельного участка в натуре. При изучении межевого дела кадастровым инженером были обнаружены множественные ошибки, которые являются грубыми ошибками в определении геодезических координат.

Нарушение прав истца состоит в том, что неправильное определение координат поворотных точек границ земельного участка создает препятствия для постановки его на кадастровый учет.

Изучив обстоятельства дела, суд вынес решение об удовлетворении исковых требований и исправлении кадастровой ошибки [7].

Таким образом, кадастровая ошибка явля-

ется серьезной проблемой для правообладателей земельных участков, исправление которой может осуществляться как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Кроме того, исправление кадастровой ошибки во внесудебном порядке, с помощью подписания акта согласования всеми смежниками, довольно нелегкая и не быстрая задача. Такие исправления довольно часто затягиваются на месяцы, а бывает и на годы.

При отсутствии возможности исправить кадастровую ошибку в административном (внесудебном) порядке, необходимо составить иск об исправлении кадастровой ошибки, приложив к нему оплаченную государственную пошлину (на сегодняшний день она составляет 300 рублей), документы о правах на земельный участок, документы, обосновывающие заявленные требования, а если на земельном участке расположен дом, то и технический паспорт этого дома.

### Примечания

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. до 31.12.2016 года) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Савенко Г. В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 334 с.

4. Магденко А. Ю. Исправление кадастровой ошибки: право или обязанность заинтересованного лица? // Вестник Омской юридической академии. 2014. N 3 (24). С. 43–45.

5. Определение Муромского городского суда по делу N 2-1587/2017.

6. Решение Муромского городского суда по делу N 2-2111/2016 от 30 ноября 2016 года.

7. Решение Муромского городского суда по делу N 2-2363/2015 от 21 декабря 2015 года.

8. Решение Петушинского районного суда от 13 июля 2017 года по делу N 2-510/2017.