

УДК 349.41

ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОШИБКИ: ПРАВО ИЛИ ОБЯЗАННОСТЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО ЛИЦА? Correction of Cadastral Error: Either the Right or Obligation of the Person Concerned?

А. Ю. Магденко – преподаватель кафедры гражданского права Омской юридической академии

A. Y. Magdenko – Teacher of the Civil Law Department of the Omsk Law Academy



Аннотация. Статья посвящена институту кадастровой ошибки. Рассматриваются некоторые вопросы и проблемы исправления кадастровой ошибки на основе действующего законодательства и судебной практики.

The article is devoted to the institute of cadastral error. Some questions and problems of cadastral error corrections are considered. The material is based on current legislation and judicial practice.

Ключевые слова: кадастровая ошибка, государственный кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет.

Cadastral error; state real estate cadaster; state cadastral registration.

Институт кадастровой ошибки впервые был введен Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон, Закон о кадастре недвижимости), который вступил в силу 1 марта 2008 г. [3].

Закон дает понятие кадастровой ошибки как воспроизведенной в государственном кадастре недвижимости ошибки в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. То есть ошибка признается кадастровой, если неверные данные содержались в документах, которые были предоставлены в орган кадастрового учета (например, ошибки, допущенные при определении координат характерных точек границ земельного участка и воспроизведенные в государственном кадастре недвижимости).

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.

В случае обнаружения кадастровой ошибки в сведениях Законом на орган кадастрового учета возложена обязанность по принятию решения о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, должен направить его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

Однако на практике может возникнуть ситуация, при которой заинтересованное лицо, получив решение о необходимости устранения кадастровой ошибки, будет несогласно с указанным решением ввиду того, что ошибка была допущена не по его вине. При такой ситуации остается открытым вопрос, можно ли на него возложить обязанность по устранению кадастровой ошибки. Так, в Крутинском районном суде Омской области было рассмотрено дело по иску филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области (далее – Кадастровая палата) к нескольким гражданам о возложении обязанности устранить кадастровую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости в виде пересечения границ земельных участков [1].

Суть дела сводилась к тому, что Кадастровая палата при проведении работ по актуализации базы данных государственного кадастра недвижимости выявила пересечение границ ряда земельных участков, что, по ее мнению, является кадастровой ошибкой. Кадастровой палатой были приняты решения о необходимости устранения кадастровой ошибки и направлены собственникам земельных участков.

В связи с тем что собственники земельных участков кадастровую ошибку не устранили, Кадастровая палата обратилась в суд с иском об обязанности ответчиков устранить данную ошибку путем обращения в тридцатидневный срок в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений и межевым планом, подготовленным в результате исправления кадастровой ошибки. Ответчики, не оспаривая наличия кадастровой

ошибки, исковые требования не признали, пояснив, что не обязаны устранять ошибку, допущенную сотрудниками органа кадастрового учета, земельные участки были предоставлены им в собственность уже с отмежеванными границами администрацией городского поселения.

Решением Крутинского районного суда Омской области требования Кадастровой палаты были удовлетворены, граждан обязали устранить кадастровую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости [1].

Апелляционная инстанция, рассматривающая данное дело по жалобам ответчиков, с решением суда первой инстанции не согласилась, указав, что кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости, к которым относится описание местоположения границ земельного участка, осуществляется, если иное не установлено данным законом, на основании заявления о кадастровом учете и межевого плана, представленных заявителем [1]. С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости. Если иное не установлено данным Законом, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда от собственника поставленного на учет объекта недвижимости осуществления учета изменений данного объекта недвижимости. Таким образом, апелляционная инстанция признала тот факт, что подача заявления об учете изменений объекта недвижимости является правом, а не обязанностью его собственника.

Решая вопрос об исправлении кадастровой ошибки, следует помнить, что отношения, возникшие до введения в действие Закона о кадастре недвижимости, регулировались Федеральным законом «О государственном земельном кадастре». Согласно ст. 19 данного закона для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков подавали в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков [2].

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включало в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участ-

ков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Статьей 20 данного закона было установлено, что в проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если при межевании земельных участков, в отношении которых должен проводиться государственный кадастровый учет земельных участков, нарушены права смежных землепользователей. Однако если земельные участки все-таки были поставлены на кадастровый учет, то такой учет, согласно Закону о кадастре недвижимости, признается юридически действительным и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с ним. К отношениям, возникшим до дня вступления его в силу, данный закон применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после дня вступления его в силу.

Кроме того, этим же Законом установлено, что истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению. В случаях же когда меняются уникальные характеристики объекта недвижимости, к которым относится описание местоположения границ земельного участка, государствен-

ный кадастровый учет осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и межевого плана, представленных заявителем. С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости.

Также следует обратить внимание на тот факт, что обращение собственника в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений объекта недвижимости и исправление кадастровой ошибки на основании решения суда являются двумя разными порядками исправления такой ошибки. При этом во втором случае решение суда, а значит, и исковое требование должно содержать правильное описание границ смежных земельных участков, поскольку основанием для исправления кадастровой ошибки будет являться данное решение суда.

Таким образом, орган кадастрового учета может обратиться в суд с иском об исправлении кадастровой ошибки, но не с иском о возложении на собственников земельных участков обязанности обратиться в данный орган с заявлениями об учете изменений уникальных характеристик земельных участков и межевым планом. Кроме того, обращаясь в суд с требованием об исправлении кадастровой ошибки, нужно помнить о том, что наличие кадастровой ошибки необходимо доказать. Само по себе отражение в государственном кадастре недвижимости наложения земельных участках не свидетельствует о наличии кадастровой ошибки. Данное наложение может являться последствием учета одного из земельных участков с нарушением законодательства Российской Федерации либо неправильного учета земельного участка. Единственным доказательством наличия кадастровой ошибки являются документы межевания (землеустроительная экспертиза).

Библиографический список

1. Дело № 33-173/2014 (33-8881/2013) от 15 янв. 2014 г. [Электронный ресурс] // Гос. автоматизир. система Рос. Федерации «Правосудие». – Режим доступа: http://oblsud.oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=665566&delo_id=5&text_number=1 (дата обращения: 13.03.2014).
2. О государственном земельном кадастре : федер. закон от 2 янв. 2000 г. № 28-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 2. – Ст. 149.
3. О государственном кадастре недвижимости : федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.