

ОШИБКИ В МЕЖЕВОМ ПЛАНЕ, КАК ВНЕСТИ В ДОКУМЕНТ НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ИСПРАВЛЕНИЯ

*Шугаева Н.А., студентка 4 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств,
Морозов Е.Э., студент 3 курса агротехнологий, земельных ресурсов и
пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *межевой план, ошибка, собственник, изменения, земельный участок, Росреестр.*

Данная работа посвящена раскрытию проблем, связанных с обновлением межевого плана. Варианты изменений, которые являются поводом для обновления межевого плана. Причины возникновения ошибок.

Очень часто собственник земельного надела сталкивается с необходимостью внести изменения в межевой план, ведь характеристики участка могут измениться. Как следствие, во избежание проблем с последующим использованием земли или распоряжением ей по своей воле, владельцу требуется отобразить все изменения в официальных документах. Важно, чтобы присутствующая в них информация была актуальной и соответствовала реальному положению дел.

Межевой план – это результат комплексной землеустроительной процедуры (межевания), которая состоит из многих обязательных геодезических работ. Целью межевание является документальное закрепление фактически найденных на территории границ земельного участка. Именно в межевом плане закрепляются результаты проведенных землеустроительных и геодезических работ [1].

Поводом для обновления межевого плана являются:

- Изменение площади участка или месторасположения его границ. Это может быть итогом раздела участка, а также выдела доли из общей собственности;
- Изменение данных об обладателях прав на надел;
- Изменение категории и назначения земель, а также информации о различных природных объектах, располагающихся на площади надела: лесах, водоемах[2].

К сожалению, в некоторых случаях проведение кадастровых работ в отношении земельного участка сопровождается некоторыми ошибками, которые могут быть допущены как в ходе проведения, так и на этапе документального оформления процедуры. Наличие данных ошибок в межевом плане может повлечь за собой серьезные негативные последствия, поэтому их обязательно нужно исправить. Ошибки являются еще одной причиной обновления межевого плана.

В большинстве случаев возникновение ошибок может быть вызвано различными, подчас совершенно незначительными факторами и событиями.

К основным причинам их появления можно отнести:

- Использование устаревших приборов и технологий. Поскольку границы участка и его площадь напрямую зависят от поворотных точек, устанавливаемых на основании их примерных или точных координат, ошибки при нахождении этих точек напрямую могут повлиять на результат. Для получения максимально точных данных требуются специальные приборы, качество которых сильно влияет на порядок проведения работ.

- Невнимательность или недостаточная компетентность кадастрового инженера. Человеческий фактор играет огромную роль при проведении работ в любой сфере деятельности, и кадастровая не является исключением. Поскольку осуществление межевых работ требует от исполнителя множества специальных знаний, при их отсутствии или недостаточности в этом процессе могут появиться ошибки. Также неточности могут возникнуть при использовании методов, которые не гарантируют достаточного результата, или устаревшего оборудования. Однако даже самые инновационные технологии не помогут делу, если инженер не будет уметь их правильно использовать на практике.

- Отказ от выезда на местность. Проведение работ непосредственно на участке является важным этапом, при помощи которого устанавливаются достоверные данные о нем. Однако в некоторых случаях инженеры пренебрегают этим видом работ, ориентируясь только на имеющуюся у них документацию. В результате составленный межевой план и внесенные в него сведения могут оказаться неправильными.

- Невнимательность сотрудников Росреестра. Еще одна ситуация, при которой на первый план выступает человеческий фактор, но уже со стороны работников, вносящих данные в ЕГРН. В этом случае даже при условии правильного составления межевого плана и точности данных,

которые в нем содержатся, итоговые сведения в реестре могут оказаться неправильными.

В зависимости от причин и оснований, перечисленных выше, можно объединить все возможные ошибки межевого плана в несколько отдельных групп:

1. Технические ошибки (опечатка, описка, пропуск какой-либо информации, грамматическая, орфографическая или арифметическая ошибка). Под технической ошибкой понимается неправильное введение данных сотрудниками Росреестра сведений об участке. В результате подобных действий между данными сведениями и той информацией, которая содержится в документации (то есть в межевом плане) возникают определенные несоответствия. Также она может быть допущена кадастровым инженером при внесении информации в документы или судебными органами при вынесении решения с данными о земле. Например, кадастровый инженер может оформить межевой план, опираясь на документы с уже имеющимися в них неправильными сведениями. Обратиться за исправлением такой ошибки может любой субъект, который ее обнаружит (не только собственник участка), в том числе и сотрудник органа кадастрового учета. Документальным основанием исправления может быть либо заявление лица, либо решение кадастрового органа. Длительность данного процесса обычно незначительная (не больше 5 дней).

В такой ситуации исправление в большинстве случаев происходит без обращения в суд. И только при условии отказа сотрудников органа кадастрового учета устранить ее может потребоваться судебное слушание. Данный вид ошибок не является слишком весомым и не представляет значимых препятствий для полноценного владения и распоряжения землей.

2. Кадастровые ошибки. Эта группа ошибок является более серьезной, поскольку в данном случае проблема заключается в том, что неправильные данные внесены именно в межевой план, а после, на его основании, уже и в кадастр. Возникают они по вине кадастровых инженеров, которые либо неправильно проводят процедуру межевания, либо недостоверно вносят в документ полученные в результате этого данные.

Примером может быть:

- неправильное установление границ (как в пользу участка заказчика работ, так и в отношении его соседей);
- неточности при определении площади участка;
- погрешности при установке межевых знаков;

- ошибки при внесении полученных данных в межевой план (то есть сама процедура была проведена правильно, а вот в документ внеслись другие сведения).

Поскольку перечисленные виды ошибок носят принципиально разный характер, в действующей практике предусмотрены и различные способы их исправления.

Существует два основных способа исправления ошибок:

- административный;
- судебный.

В первом случае процедура происходит без обращения в суд и касается, в большинстве случаев, исправления технических ошибок. Однако иногда и кадастровые ошибки могут быть исправлены в таком порядке. Главное требование при этом - согласие на внесение исправлений всеми сторонами дела. Что касается судебного порядка, то он используется, когда у сторон возникают определенные споры и несогласия в том, что является ошибкой, а что нет. В этом случае заинтересованному в ее исправлении лицу стоит обращаться с иском в судебный орган и отстаивать свои интересы таким способом.

Для исправления ошибок из двух перечисленных выше способов предусмотрен разный алгоритм действий, поскольку их сущность и возможные последствия значительно отличаются.

Без обращения в суд.

Составление соответствующего заявления. Оно оформляется по общим правилам, предусмотренным для данного документа, и обязательно должно содержать полное описание допущенной ошибки и перечня документов, которые прилагаются к заявлению с целью ее подтверждения. В качестве данных документов могут быть использованы правоустанавливающие документы на участок и данные процедуры межевания.

Подача заявления может осуществляться напрямую в отделении Росреестра, через подразделение МФЦ, при помощи электронной почты или через портал госуслуг. Любой из данных способов является допустимым и юридически равнозначным.

На рассмотрение решения кадастровому органу предоставляется 5 дней, в течение которых они должны либо исправить ошибку, либо подготовить для заявителя обоснованный отказ в этом.

В случае получения отказа заявитель имеет право на дальнейшее решение проблемы в судебном порядке.

Стоит учесть, что в некоторых случаях исправление технических неточностей возможно и во внутреннем порядке, по инициативе кого-то из сотрудников кадастрового органа. В этом случае документальным основанием для этого является постановление главы данного органа о внесении исправлений в сведения об участке.

Кадастровые ошибки также могут быть исправлены в административном порядке. Для этого потребуется обращение к кадастровому инженеру. Поскольку чаще всего проблема заключается в неправильном установлении границ, для исправления их понадобится согласие заинтересованных лиц (то есть соседей). Если никаких возражений в предлагаемых изменениях нет, то инженер заново устанавливает границы и выдает собственнику новый межевой план.

Однако в большинстве случаев никто из соседей не соглашается менять границы, поскольку в этом случае им остается участок меньшей площади. Поэтому единственным вариантом, допустимым в такой ситуации, является судебный.

Обращение в суд может понадобиться для устранения и технических, и кадастровых ошибок, когда сторонам дела не удалось достичь между собой никакой договоренности.

Для обращения в суд требуется составить исковое заявление.

Установленной формы этого документа нет, поэтому оно оформляется с учетом общих правил и требований гражданско-процессуального законодательства РФ.

В частности, в нем должно быть указано:

- наименование судебного органа, в который происходит обращение;
- реквизиты стороны, которая выступает истцом по делу (ФИО, адрес регистрации, телефон и другие контактные данные);
- аналогичные сведения об ответчике;
- суть претензии (наличие в межевом паспорте ошибки и ее обоснование);
- ходатайство к суду (исправление данной ошибки);
- перечень предлагаемых к иску документов.

Заявление составляется минимум в двух экземплярах, поскольку один из них должен быть отправлен ответчику.

Заявление подается в районный (городской) суд по месту нахождения земельного участка.

В ходе судебного процесса рассматриваются все обстоятельства дела и предоставленные доказательства.

В итоге суд выносит решение - удовлетворить иск или отказать в этом. В первом случае именно полученное решение будет основанием для исправления ошибки[3].

Точных сроков для судебного рассмотрения дела не установлено, поскольку здесь все зависит от конкретных обстоятельств. В некоторых случаях судебные тяжбы затягиваются на долгие годы, а отдельные ситуации могут быть решены менее чем за месяц.

Составление нового межевого плана происходит в соответствии с теми же требованиями, которые предъявляются к нему и в общих случаях; дополнительно к документу кадастровый инженер должен подготовить заключение с подробным описанием ошибок и порядком их исправления (в зависимости от конкретных ошибок данное оформление и содержание этого заключения будет значительно отличаться)[4].

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017)// Система «Консультант Плюс».
2. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Вступившего в силу с 1.01.2017)// Система «Консультант Плюс».
3. Статья 61. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // Система «Консультант Плюс».
4. Статья 22. Требования к межевому плану Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // Система «Консультант Плюс».

ERRORS IN SURVEYING PLAN HOW TO MAKE NECESSARY CHANGES AND CORRECTIONS

Shugaeva N.A., Morozov E. E

Keywords: *the landmark plan, error, owner, changes, land, Rosreestr.*

This work is devoted to the disclosure of the problems associated with the update of landmark plan. The amendments, which are the reason for the update of landmark plan. The causes of errors.