



содружество  
земельных  
юристов

## Практические проблемы, связанные с наложением границ земельных участков. Кадастровая ошибка

**Э.А. Закиян**

юрист ООО «Содружество Земельных Юристов» (г. Москва)

Элита Альбертовна Закиян, e.zakiyan@zem-advokat.ru

В настоящее время между правообладателями земельных участков довольно часто возникают споры, связанные с наложением границ их участков друг на друга. Дело в том, что в России единая система координат при кадастровом учете земельных участков была введена лишь в 2011 году, когда постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 года № 1463 «О единых государственных системах координат» была утверждена геодезическая система координат (ГСК-2011). До этого в основном использовались условные системы координат. В связи с этим в практике встречаются ошибки, выражающиеся в наложении границ одного земельного участка на границы другого (то есть в их совпадении).

Согласно статье 28 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) *ошибками* в государственном кадастре недвижимости являются:

1) *техническая ошибка* – это описка, опечатка (неточность в заполнении документов), грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенные органом кадастрового учета и приведшие к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости;

2) *кадастровая ошибка* – воспроизведен-

ная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

Техническую ошибку можно легко исправить, обратившись с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета. Причем обратиться может любое лицо. Кроме того, орган кадастрового учета, обнаружив такую ошибку, может внести исправления по собственной инициативе. Подобные ошибки не являются серьезным препятствием для осуществления правообладателями земельных участков своих имущественных прав.

Намного сложнее обстоят дела с кадастровой ошибкой, которая является наиболее проблематичной с точки зрения ее исправления.

### Пути исправления ошибок

#### ***Досудебное разрешение вопроса об исправлении кадастровой ошибки***

1. Если документы с неверными данными были представлены в орган кадастрового учета заявителем в общем порядке путем подачи соответствующего заявления после вступления в силу Закона о кадастре, то ошибка исправляется в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости – подача заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости собственником (правообладателем) объек-

та недвижимости или его законным представителем с приложением документа, содержащего верные сведения, подлежащие исправлению в государственном кадастре недвижимости (далее – также ГКН).

2. Устранение ошибки производится в порядке информационного взаимодействия, если органом, к компетенции которого отнесено направление документов для внесения сведений в ГКН, в орган кадастрового учета представлен документ, содержащий новые значения сведений.

***Исправление кадастровой ошибки на основании вступившего в законную силу решения суда о ее исправлении***

*Порядок исправления возникших ошибок зависит от даты, когда был осуществлен кадастровый учет.*

Если сведения о местоположении границ земельного участка были внесены в ГКН после вступления в силу Закона о кадастре (после 1 марта 2008 года), то ошибка исправляется в соответствии с указанными в предшествующем разделе пунктами 1 и 2<sup>1</sup>.

Если кадастровый учет земельного участка был осуществлен до вступления в силу Закона о кадастре (до 1 марта 2008 года), то ошибка в местоположении границ участка может быть исправлена путем подготовки межевого плана, оформленного в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого или уточняемого земельного участка и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. При этом если исправление ошибки в местоположении границы ранее учтенного участка не повлекло изменение его площади и конфигурации, то исправленные сведе-

ния вносятся в ГКН без участия собственника (правообладателя) такого участка. В противном случае представление в орган кадастрового учета собственником (правообладателем) ранее учтенного земельного участка или его законным представителем заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости обязательно<sup>2</sup>.

В случае невозможности устранения кадастровой ошибки описанным способом разрешение возникшей ситуации определяется в судебном порядке<sup>3</sup>.

Часто земельные участки, в том числе прошедшие процедуру кадастрового учета, не имеют юридических границ, то есть границы этих участков не установлены в соответствии с требованиями российского законодательства.

Сегодня для того чтобы осуществить кадастровый учет либо уточнить границы ранее учтенного земельного участка, необходимо провести кадастровые работы. При этом местоположение границ земельного участка определяется исходя из данных, которые содержатся в документах (свидетельствах, технических паспортах и т. п.). Но при отсутствии документов границами земельного участка признаются границы, существующие на местности *не менее 15 лет* и закрепленные с использованием объектов искусственного происхождения или природных объектов, которые позволяют определить местоположение границ участка.

Обратившись к кадастровым инженерам с целью проведения кадастровых работ, собственник земельного участка может столкнуться с проблемой наложения границ своего и соседнего участков, то есть уже на стадии осуществления действий по поста-

<sup>1</sup> См. письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 января 2010 года № Д23-64.

<sup>2</sup> По вопросу устранения несоответствий в местоположении границ земельных участков, возникающих при осуществлении кадастрового учета, см. разъяснения, данные в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 марта 2009 года № 4448-ИМ/Д23.

<sup>3</sup> См. постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 мая 2013 года № Ф03-1952/2013 по делу № А04-5462/2012.

новке участка на кадастровый учет. Границы земельных участков в результате наложения могут быть значительно смещены, и по документам земельный участок может иметь иную конфигурацию, чем на местности. В отношении такого участка владелец не сможет оформить соответствующие документы.

В результате проведения кадастровых работ может выясниться, что, по сведениям государственного кадастра недвижимости, граница одного участка полностью или частично проходит по участку соседа, то есть имеет место *кадастровая ошибка*. В этом случае межевой план с заключением кадастрового инженера о выявленном наложении границ направляется в орган кадастрового учета, который примет решение о приостановлении кадастрового учета в связи с наличием наложения. При этом орган, осуществивший кадастровый учет, не может однозначно указать причину, по которой возникло наложение границ земельных участков, но в качестве возможной указывает на ошибку, допущенную кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Так, в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 октября 2011 года № ВАС-11629/11 по делу № А66-235/2010 отмечается, что в случае обнаружения при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка наложения границ спорного земельного участка и участка заявителя орган кадастрового учета в силу части 1, пункта 2 части 2 статьи 26 Федерального закона «О государственном кадастровом учете» обязан принять решение о приостановлении осуществления кадастрового учета спорного участка.

Неисполнение этой обязанности привело к нарушению принципа сопоставимости кадастровых сведений и, как следствие, к нарушению прав заявителя с последующим признанием действий органа учета незаконными и аннулированием сведений о спорном земельном участке.

Для разрешения возникшей ситуации

собственник земельного участка может обратиться к собственнику смежного (соседнего) участка для повторного проведения межевания участка соседа и в результате произвести учет изменений границ этого участка.

Если границы формируемого земельного участка имеют наложение границ с ранее учтенным земельным участком, то возможна подготовка межевого плана, в котором будут уточнены и координаты соседнего участка. В этом случае будет осуществлен кадастровый учет изначально формируемого участка и одновременно уточнены границы ранее учтенного (соседнего) участка. Иными словами, может быть подготовлен один межевой план, содержащий сведения о двух земельных участках. Неотъемлемой частью такого межевого плана будет акт согласования местоположения границ земельных участков с графической частью на обороте. Процедура согласования местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных участков по законодательству является обязательной.

Отметим, что далеко не всегда изменение местоположения границы неизбежно ведет к уменьшению площади земельного участка, ведь зачастую сама граница представляет собой не прямую, а изогнутую (ломаную) линию и изменение ее конфигурации может не повлечь уменьшение площади участка. Однако, как показывает практика, в большинстве случаев сосед отказывается подписывать подобный документ именно по причине того, что это приведет к фактическому уменьшению площади его участка.

Несоблюдение такого порядка досудебного разрешения этого вопроса в дальнейшем повлечет отказ в судебной защите.

Если не удалось устранить наложение в досудебном порядке, то собственник земельного участка может обратиться в суд.

*При обращении в суд нужно обратить внимание на следующее.*

В качестве способа судебной защиты избираются различные требования, например:

- об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета;
- об обязанности внести сведения в государственный кадастр недвижимости;
- о снятии с кадастрового учета земельного участка;
- о признании недействительными и исключении сведений из государственного кадастра недвижимости;
- об исправлении кадастровой ошибки и т. д.

Но все это конечно же зависит от конкретного случая и обстоятельств дела.

Практика разрешения судами такой категории споров не единообразна, и по одним и тем же обстоятельствам суды делают различные выводы.

Очень важно правильно определить участников, которых необходимо будет привлечь для рассмотрения дела в суде. Из анализа сложившейся судебной практики следует, что в качестве ответчиков в первую очередь привлекаются правообладатели смежных земельных участков, в отношении границ которых выявлено наложение, а в качестве третьих лиц – в основном орган кадастрового учета. В этом случае участие третьих лиц в деле может определенным образом повлиять на судебный акт – эти лица могут обладать необходимой информацией, что обеспечит получение судом нужных доказательств (например кадастровые и землеустроительные дела), которые понадобятся для проведения в дальнейшем землеустроительной экспертизы.

В качестве доказательства можно ссылаться на заключение кадастрового инженера о выявленной кадастровой ошибке, которое в итоге может быть положено в основу решения суда. Кроме того, следует отмечать тот факт, что земельный участок одного из собственников поставлен на кадастровый учет ранее соседнего. Следовательно, наложение границ земельных участков возникло из-за ошибки, возник-

шей в результате постановки на кадастровый учет соседнего земельного участка.

Землеустроительная экспертиза имеет особое значение для правильного разрешения такой категории дел и для вынесения судом исполнимого решения, поскольку позволяет верно определить обстоятельства, имеющие значение для дела, а и менно:

- имеет ли место наложение границ;
- какова площадь наложения;
- возможные причины наложения и способы его устранения.

При подтверждении наличия наложения границ земельных участков экспертами это заключение будет положено в основу судебного решения по делу.

Так, рассмотрев иск об определении местоположения границы земельного участка, исправлении кадастровой ошибки в определении границ спорного участка, суд установил, что согласно имеющимся в деле экспертному заключению и дополнительному экспертному заключению в ходе проведения экспертизы экспертом установлено, что имеет место наложение друг на друга двух земельных участков. Границы наложения земельных участков по координатным точкам определены в приложении совмещенного плана-схемы участков. Вместе с тем при постановке на кадастровый учет земельного участка ответчика факт наложения границ указанного земельного участка на земельный участок истца не выявлен. На основании изложенного в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», части 7 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» суд удовлетворил иск<sup>4</sup>.

Кроме того, необходимо учитывать, что споры об исправлении кадастровой ошибки и споры о границах различаются.

Признаком наличия кадастровой ошибки является несоответствие сведений о

<sup>4</sup> См. постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23 сентября 2013 года по делу № А62-3572/2012.

границах, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, фактическим границам между земельными участками. Предметом доказывания станет возникшая в процессе осуществления кадастровых работ ошибка, воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости. Наличие этой ошибки нарушает права истца<sup>5</sup>.

Если возник спор о фактических границах, то его следует разрешать в судебном порядке. При этом истцу необходимо будет доказывать местоположение спорной границы.

Таким образом, в спорах о границах требование об исправлении кадастровой ошибки является ненадлежащим способом защиты нарушенных прав.

Также возникают ситуации с наложением границ на границы земельных участков, относящихся к землям лесного фонда (земли федеральной собственности). Причиной наложения является то, что при постановке на государственный кадастровый учет выезд на лесной участок и его измерение на местности не осуществлялись (поскольку лесные участки чаще всего очень велики по площади) и в государственный кадастр недвижимости внесены сведения, содержащиеся в материалах лесоустройства, полученные в результате проведения камеральных работ. При этом фактические границы соседних земельных участков учтены не были.

Так, руководствуясь пунктом 1 статьи 17 Федерального закона «О землеустройстве» и пунктами 2 и 3 Правил установления на местности границ объектов землеустройства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 года № 688, и установив, что согласно заключению экспертизы причиной наложения границ спорных земельных участков является недостаточная норма-

тивная точность определения местоположения характерных поворотных точек границ, а также то, что в отношении земельного участка не принято во внимание фактическое местоположение наглядно имеющихся очертаний местности – края лесного массива, в связи с чем, учитывая, что земельный участок, принадлежащий истцу, был выделен из земель, расположенных в пределах кадастрового квартала, и в границе, проходящей по краю лесного массива, суды признали требования об определении местоположения спорной границы земельного участка обоснованными и подлежащими удовлетворению<sup>6</sup>.

Подводя итог, отметим, что при возникновении подобных ситуаций необходимо обязательно соблюдать досудебный порядок урегулирования ситуации – сначала следует обратиться с соответствующей просьбой к собственнику смежного участка, а затем уже с заявлением в суд. При этом актуальной проблемой является выбор надлежащего способа защиты права, который, конечно, зависит от особенностей конкретного дела.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О единых государственных системах координат : постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 года № 1463.

2. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.

3. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 января 2010 года № Д23-64.

4. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 марта 2009 года № 4448-ИМ/Д23.

5. Постановление Федерального арбитражного суда

<sup>5</sup> См. постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 мая 2013 года № Ф03-1952/2013 по делу № А04-5462/2012.

<sup>6</sup> См. постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 21 марта 2012 года по делу № А68-5291/2010.

тражного суда Дальневосточного округа от 21 мая 2013 года № Ф03-1952/2013 по делу № А04-5462/2012.

6. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 октября 2011 года № ВАС-11629/11 по делу № А66-235/2010.

7. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 23 сентября 2013 года по делу № А62-3572/2012.

8. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 21 марта 2012 года по делу № А68-5291/2010.

\* \* \*



*Повышение юридических знаний*

ООО «АКТУАЛЬНЫЙ  
МЕНЕДЖМЕНТ»

+7 (916) 656 42 07  
shestakova.ekaterina@gmail.com  
www.lawedication.ru

## ПРАВОВЫЕ НОВОСТИ

*Е.В. Шестакова* – генеральный директор  
ООО «Актуальный менеджмент»,  
кандидат юридических наук

### МОНИТОРИНГ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЯ

*Информация актуальна для физических и юридических лиц*

В России будет проводиться мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности (см. постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2014 № 1115 «Об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности» вместе с «Положением об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности»).

Целями мониторинга являются:

- а) определение состояния жилищного фонда в соответствии с основными характеристиками жилищного фонда, предусмотренными перечнем;
- б) систематизация и обобщение информации о жилищном фонде,
- в) своевременное информирование органов государственной власти субъектов Российской Федерации и заинтересованных федеральных органов исполнительной власти об изменении состояния жилищного фонда в соответствии с основными характеристиками жилищного фонда, предусмотренными перечнем.

Ежегодно, до 1 февраля года, следующего за отчетным, орган государственного жилищного надзора представляет в соответствии с перечнем информацию, полученную им в результате осуществления государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, а также в результате взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля, в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление мониторинга, ежегодно, до 1 июля года, следующего за отчетным, осуществляет обобщение и анализ информации, представляемой уполномоченными органами субъектов Российской Федерации, готовит доклад о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, содержащий в том числе предложения по разрешению выявленных проблем в сфере осуществления мониторинга, представляет указанный доклад в Правительство Российской Федерации, а также размещает его на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

### ПРИЗНАНИЕ ДОМОВ АВАРИЙНЫМИ

*Информация представляет интерес для владельцев имущества в аварийных домах*  
Разработан проект закона «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда».

*Продолжение на с. 27*