



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул
25 июня 2019 года

Пресс-релиз

Поговорим о границах земельных участков

Мир и дружба между соседями могут рухнуть в любой момент, если возникает спор, где проходит общая граница их земельных участков. Собственники часто сталкиваются с ситуацией, когда забор, установленный между земельными участками, находится не там, где должен согласно координатам в межевом плане. Захват части участка, неправильное установление границы и другие случаи могут надолго испортить добрососедские отношения и заставить стороны конфликта потратить уйму времени и денег на отстаивание своих законных интересов. Как защититься с точки зрения закона, как определить кто прав - на вопросы жителей Алтайского края отвечает заместитель директора - главный технолог Кадастровой палаты Игорь Штайнепрайс.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на мой земельный участок в графе «Особые отметки» содержится информация о наличии пересечений границ. Что означает такая отметка?

Получая выписку из ЕГРН собственник может столкнуться с такой ситуацией, когда в графе «Особые отметки» содержится информация о наличии пересечений границ земельного участка. Наложение или пересечение границ земельных участков в реестре недвижимости может возникнуть из-за несоответствия сведений о координатах точек границ фактическому местоположению на местности. Такая ситуация возникает в результате ошибок, либо допущенных при проведении кадастровых работ, либо при подготовке межевого плана, иной землеустроительной документации. Если координаты установлены неправильно, то при государственном кадастровом учете земельного участка это выглядит как смещение «ошибочной» границы в какую-либо сторону, например, на соседний участок, уже стоящий на кадастровом учете. Тогда и возникает «пересечение» - граница одного земельного участка зрительно

накладывается на другой. В такой ситуации в выписку из ЕГРН и вносится соответствующее сообщение.

На что необходимо в первую очередь обратить внимание заинтересованному лицу, если в полученной выписке из ЕГРН содержится информация о наличии пересечения границ?

Если в полученной выписке присутствует отметка о наличии пересечения границ - не следует впадать в панику. Для начала необходимо внимательно изучить документы, которые есть в наличии у собственника, сверить данные о координатах участка в выписке из ЕГРН и документах, имеющихся на руках, — межевом плане, описании земельного участка и др. Если данные во всех документах одинаковые стоит задуматься об исправлении реестровой ошибки (то есть ошибки в исходных документах). Для решения этой задачи следует обратиться к кадастровому инженеру. А если в выписке ЕГРН и документах правообладателя значения одной и той же координаты отличаются, то можно предположить наличие не реестровой, а технической ошибки — опечатки в сведениях ЕГРН. В этом случае необходимо написать заявление об исправлении технической ошибки и приложить к нему документы, подтверждающие «правильную» координату.

Что такое техническая ошибка и как ее исправить?

Техническая ошибка (опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) может быть допущена в процессе внесения записей в ЕГРН и привести к несоответствию сведений в ЕГРН и исходных документах.

Среди самых распространенных технических ошибок – опечатки при написании фамилии, имени, отчестве правообладателей и адресе объекта недвижимости.

Если исправление технической ошибки не причиняет вреда или не нарушает законные интересы правообладателей, она исправляется по решению государственного регистратора прав, иначе — только по решению суда. Несоответствие в записях ЕГРН также могут выявить любые заинтересованные лица и подать заявление об исправлении технической ошибки через офис краевого автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Алтайского края» (МФЦ) или направить в Росреестр по почте. Кроме того, можно воспользоваться возможностями «Личного кабинета правообладателя» на официальном сайте Росреестра.

Техническая ошибка исправляется Росреестром в течение 3 рабочих дней после поступления соответствующего заявления, если такое

исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Что такое реестровая ошибка и какими способами можно ее устранить?

В случае если недостоверные сведения содержались в технических или иных документах, на основании которых осуществлялись кадастровый учет и(или) государственная регистрация прав, и были воспроизведены в ЕГРН, то имеет место реестровая ошибка. Например, кадастровый инженер неверно определил координаты границы земельного участка или площадь жилого дома, в результате чего границы одного земельного участка частично или полностью «наложились» на границы другого участка, а площадь здания не соответствует действительности. Исправление реестровой ошибки осуществляется по решению государственного регистратора прав в течение 5 рабочих дней после поступления документов, свидетельствующих о наличии реестровой ошибки, в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Также исправление реестровой ошибки производится на основании вступившего в законную силу решения суда.

Собственнику для исправления реестровой ошибки требуется собрать пакет документов, содержащих необходимые для ее исправления сведения (например, межевой план — для исправления ошибок в координатах, повлекших пересечение границ земельного участка со смежными участками, либо в расчете площади земельного участка; технический план — если допущена ошибка в сведениях ЕГРН об объектах капитального строительства и т. д.). Такие документы подготавливает кадастровый инженер. Затем нужно представить их через офис краевого автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Алтайского края» (МФЦ) или направить в Росреестр по почте.

Документы, содержащие необходимые для исправления реестровых ошибок сведения, также могут поступить в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия (без участия гражданина), например, от органа местного самоуправления, в случае, если ошибка содержалась в документах, ранее поступивших таким же способом.

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю*