

Кто первый встал — того ли тапки?


92

К вопросу о реестровых ошибках.

СЕГОДНЯ СУДЫ ЗАВАЛЕНЫ ДЕЛАМИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРАХ. ИХ РАЗРЕШЕНИЕ ВЫЛИВАЕТСЯ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ УЧАСТКОВ В КРУГЛЫЕ СУММЫ. ПОЧЕМУ ПРИ ПОКУПКЕ ЗЕМЛИ НЕДОСТАТОЧНО РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ КАДАСТРОВЫМ ПАСПОРТОМ? И КАК ЗАСТРАХОВАТЬСЯ ОТ ВОЗМОЖНЫХ ПРОБЛЕМ?



Вы – счастливый собственник. Вроде бы все документы у вас в порядке: и кадастровый паспорт, и свидетельство о регистрации. На местности вы уверенно готовы показать границы своей земли: вот от этого забора до того дерева. Однако, не все так просто. Моя знакомая, приехав однажды проверить свой участок, обнаружила, что на нем построен дом, и у его хозяев тоже оказались в наличии все подтверждающие их права документы...


Елена
Кудрявцева


Наталья
Звягинцева

Законодательство в сфере земельно-имущественных отношений в последние годы активно развивается и совершенствуется. Актуальной проблемой кадастра недвижимости стало наличие реестровых ошибок. Откуда берутся реестровые ошибки?

Причины их возникновения – самые разнообразные: от простых, когда при установлении земельных границ не применялся геодезический метод и предпочтение отдано картографическому методу, не соответствующему требованиям к точности определения местоположения, до сложных, которые требуют профессионального подхода специалистов.

В 2000-е годы работы по межеванию земельных участков возможно выполнялись без учета правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов смежных землепользователей – свидетельств и государственных актов на право пользования землей, выданных в начале 90-х годов. При межевании не использовались материалы, содержащиеся в государственном фонде данных Росреестра, в администрациях районов и сельских поселений, у которых были полномочия в предоставлении земельных участков.

В то время далеко не каждый специалист, готовивший документы по межеванию, задумывался над этими вопросами. В гонке за быстрой материальной выгодой не учитывали интересы смежников, руководствуясь, к сожалению, правилом «кто первый встал, того и тапки». Другие специалисты, межевавшие соседние участки, присты-

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТ

ковывались к уже ошибочным границам, продолжая вносить новые реестровые ошибки. В итоге сегодня целые дачные кооперативы и даже крупные населенные пункты оказываются с неправильно определенными границами земельных участков.

Значительная часть реестровых ошибок возникла и в результате перехода АИС ГКН (автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости) на местные системы координат с 2013 года.

Конечно сейчас законодательство о профессиональной кадастровой деятельности с тех пор изменилось и ужесточилось, в отношении кадастровых инженеров введена административная и уголовная ответственность. Сообщество кадастровых инженеров путем саморегулирования должно очищать свои ряды от непрофессионалов. Этот институт саморегулирования в сфере кадастровых услуг сейчас набирает первый практический опыт. Членство в СРО кадастрового инженера в соответствии с действующим законодательством обязательно с 1 января 2017 года.

Однако обычный гражданин, покупая или продавая земельный участок, в настоящее время вынужден сталкиваться с решением этих проблем, в том числе с разрешением земельных споров в судебном порядке. Чтобы быть уверенным, что границы вашего земельного участка соответствуют их фактическому местоположению, стоит обратиться к кадастровому инженеру.

Приобретая земельный участок, не покупайте «кота в мешке», а все-таки установите границы земельных участков на местности до сделки купли-продажи, с внесением данных о координатах поворотных точек в государственный кадастр недвижимости. Если имеется уже кадастровая выписка (паспорт) с внесенными в государственный кадастр недвижимости координатами, рекомендуем вынести в натуре геодезическим методом поворотные точки, чтобы



В рубрике «Земельный эксперт» мы рассказываем о самых актуальных и острых вопросах земельно-имущественных отношений. Ведущая рубрики – директор известной кадастровой фирмы – ООО Компания «Леон» Елена Кудрявцева.

убедиться, что объект, который вы имеете или приобретаете, действительно соответствует его фактическому местоположению и в последствии не принесет вам неприятным сюрпризов.

Рекомендую ответственно подойти к выбору кадастрового инженера. Только опытные специалисты по кадастровым работам могут провести необходимые исследования, восстановить данные (историю) о земельном участке, установить причину реестровых ошибок, предложить выходы их сложившейся ситуации, подготовить экспертное заключение для разрешения земельных споров в судебном порядке. Качественно выполненная кадастровым инженером работа обеспечит вашу уверенность при распоряжении земельным участком: при его использовании, продаже и других сделках. ▼