

**Не выходя за границы:
как исправить ошибку при пересечении границ земельных участков**

В соответствии с требованиями пункта 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) наличие пересечений границ земельного участка с границами другого земельного участка является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. До устранения пересечения границ земельного участка, в том числе, невозможно совершить и зарегистрировать сделку с таким объектом недвижимости.

Как правило, пересечение границ земельных участков - следствие ошибки, допущенной при межевании земельных участков или их государственном кадастровом учете.

В случае, если пересечение границ обусловлено опиской, опечаткой, другой подобной ошибкой, допущенной органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и приведшей к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости), сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились данные в ЕГРН, такая ошибка именуется технической.

В соответствии с частью 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ техническая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня ее обнаружения в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случае, если пересечение границ земельных участков обусловлено ошибкой, допущенной кадастровым инженером в межевых документах при проведении кадастровых работ, которая воспроизведена в ЕГРН, такая ошибка именуется реестровой ошибкой.

В соответствии с частями 3, 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка может быть исправлена по инициативе правообладателя земельного участка, органа местного самоуправления, на территории которого расположен земельный участок, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, в пределах которого расположен земельный участок (при

проведении комплексных кадастровых работ по межеванию земельных участков в границах определенных территорий, заказчиком по которым являются указанные публичные органы), органа регистрации прав. При этом исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

1. По инициативе правообладателя земельного участка с учетом пункта 7 части 2 статьи 14, статей 22, 43 Закона № 218-ФЗ, статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о его местоположении и площади подлежит исправлению на основании:

- заявления правообладателя земельного участка и межевого плана, в котором будут содержаться сведения, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки и необходимые для ее исправления сведения, а также акт согласования местоположения границ, в том числе если требуется уточнение (исправление реестровой ошибки) сведений ЕГРН о местоположении смежных ему земельных участков;

- заявления правообладателя или любого иного заинтересованного лица и межевого плана, подготовленного на основании решения суда об исправлении реестровой ошибки, а в случае, если необходимые для ее исправления сведения содержатся в решении суда – только такого заявления и решения суда без предоставления межевого документа.

2. По инициативе органов местного самоуправления, государственной власти субъекта Российской Федерации (заказчика комплексных кадастровых работ) с учетом части 2 статьи 42.1, статьи 42.4 Закона о кадастровой деятельности, части 3 статьи 19, части 3 статьи 43 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и его площади подлежит исправлению на основании заявления заказчика комплексных кадастровых работ и карты-плана территории, составленной по итогам проведения кадастровых работ.

3. Орган регистрации прав также вправе самостоятельно исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН о местоположении и площади земельного участка.

В соответствии с части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка, принимает решение 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 регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

При получении заинтересованным лицом от органа регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав за

исправлением реестровой ошибки, приложив документы, указанные в пункте 1 настоящей информации.

Согласно части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ по истечении трех месяцев со дня направления указанным в [части 6](#) настоящей статьи лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка и при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевого плана), орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов и соблюдении установленных настоящей статьей условий. На основании поступившего в орган регистрации прав до истечения указанного в настоящей части срока заявления собственника земельного участка данный срок продлевается на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца.

Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в настоящей части, осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоудостоверяющих документах, с использованием картографической основы и (или) иных документов (материалов) в [порядке](#), установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в случае может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, не более чем на пять процентов.

Орган регистрации прав не вправе вносить изменения в сведения ЕГРН в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка в порядке, установленном части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, в случае, если:

- имеющиеся в распоряжении органа регистрации прав документы и сведения не позволяют определить местоположение границ земельного участка с нормативно установленной точностью;

- площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки будет отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, более чем на пять процентов;

- исправление реестровой ошибки может повлечь прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В указанных случаях при получении заинтересованным лицом от органа регистрации прав решения о необходимости устранения реестровой ошибки, содержащего информацию о невозможности определения границ земельного участка, в сведениях о местоположении которого выявлена реестровая ошибка, с указанием причин, заинтересованное лицо также вправе обратиться за исправлением реестровой ошибки, приложив документы, указанные в пункте 1 настоящей информации.

Также сообщаем, что внесение сведений о местоположении и площади земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости, установленных органом регистрации прав в соответствии со статьей 61 Закона № 218-ФЗ, не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости на основании представленных собственником в орган регистрации прав документов.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Юлия Морозова
пресс-секретарь Управления Росреестра по Алтайскому краю
+7 913-247-86-04
+7 (3852) 29 17 27

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16

САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ О РАБОТЕ

ВЕДОМСТВА в Instagram

[rosreestr_altaiskii_krai](#)