

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР НАШЕЛ ОШИБКУ В МЕЖЕВОМ ПЛАНЕ

Перед самыми выходными, в пятницу, в Управлении Росреестра по Воронежской области прошла «горячая линия» ко Дню работников геодезии и картографии. За один час консультации специалистам позвонили 11 раз, в основном граждан интересовали вопросы об установлении границ земельных участков, а также ответственность за нарушения, связанные с непредставлением информации о повреждении пунктов ГГС.

Ниже публикуем примеры актуальных вопросов.

Вопрос: У нас в собственности находится земельный участок. Межевание земельного участка проводили в 2009 году. В текущем году сосед решил провести кадастровые работы. В результате кадастровым инженером было установлено, что границы нашего земельного участка определены неправильно. Каким образом возможно устранить ошибку и привести в порядок документы?

Ответ: Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) ошибки в описании местоположения границ земельного участка возможно квалифицировать как реестровую ошибку, исправление которой осуществляется в порядке, установленном ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации, воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случае наличия в записях ЕГРН реестровой ошибки в описании местоположения границ объекта недвижимости, данная ошибка может быть исправлена путем предоставления в орган регистрации прав соответствующего заявления, а также документов, подтверждающих наличие реестровой ошибки и содержащих сведения, необходимые для ее исправления, в том числе межевой план, либо вступившее в законную силу решение суда об исправлении реестровой ошибки.

Вопрос: Какую ответственность на собственника земельного участка накладывает наличие на участке пункта ГГС? Также поясните, распространяется ли эта ответственность на пользователя земельным участком.

Ответ: Пункты ГГС построены на средства федерального бюджета, относятся к федеральной собственности. Повреждение или уничтожение пункта ГГС, в том числе по незнанию или неосторожности, не освобождает граждан или юридических лиц от ответственности.

В соответствии со ст. 7.2. «Кодекса об административных правонарушениях РФ» уничтожение, повреждение или снос пунктов государственных геодезических сетей является административным правонарушением и влечет за собой ответственность виновных лиц в виде наложения штрафа:

- на граждан в размере от 5 000 рублей до 10 000 рублей,
- на должностных лиц в размере от 10 000 рублей до 50 000 рублей,
- на юридических лиц в размере от 50 000 рублей до 200 000 рублей.

Прежде всего, собственники, землепользователи или арендаторы земельных участков, на которых расположены пункты государственной геодезической сети обязаны уведомлять Управление Росреестра обо всех случаях повреждений или непосредственно уничтожения указанных пунктов.

Неуведомление собственником, владельцем или пользователем объектов недвижимости, на которых размещены пункты, Управления Росреестра по Воронежской области об уничтожении, о повреждении или о сносе этих пунктов, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений и иных работ – влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей.

Так же они обязаны предоставлять возможность подъезда, подхода заинтересованных лиц к пунктам государственной геодезической сети, при

выполнении геодезических и картографических работ, а также при проведении ремонта или восстановления пунктов.

В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с Управлением осуществление видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним, а именно:

- а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов;
- б) проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения и конструкции, которые могут препятствовать доступу к пунктам;
- в) осуществлять горные, взрывные, строительные, земляные и иные работы, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов.

Также, без согласования с Управлением Росреестра запрещается снос объектов капитального строительства, на конструктивных элементах которых размещены пункты.

В случае если при проведении определенного вида работ, требуется ликвидировать пункт, это осуществляется на основании решения Управления лицом, выполняющим указанные работы, с одновременным созданием нового аналогичного пункта.

Также стоит отметить, что в пределах границ охранных зон геодезических пунктов независимо от формы собственности земельных участков, на которых такие охранные зоны установлены, разрешено осуществлять геодезические работы без согласования с собственниками и иными правообладателями указанных земельных участков.

В случае уничтожения, повреждения или сноса пунктов государственных геодезических сетей на территории Воронежской области, необходимо обратиться в региональное Управление Росреестра по адресу: 394026, г. Воронеж, ул. Донбасская, д. 2; email: u361901@r36.rosreestr.ru; тел. (4732) 64-93-42, (4732) 64-93-39.