**Тема 8 Проблемы правового регулирования государственного кадастра недвижимости.**

1.Понятие кадастровой деятельности;

2.Объекты государственного кадастрового учета;

3.Содержание и виды информации государственного кадастра недвижимости;

4.Предоставление информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости;

5.Кадастровая ошибка.

**1.** Кадастровая деятельность включает в себя регламентированные мероприятия по формированию участков земли с целью установления их особых свойств, признаков и характеристик, позволяющих индивидуализировать указанный объект.

Кадастровая деятельность заключается в выполнении конкретных работ на местности, а также документальное оформление результатов работы. В ходе проведения кадастровых работ инженер занимается подготовкой следующих документов:

* Акт обследования объекта. В этом случае проводятся работы в отношении объекта, который подлежит снятию с кадастрового учета;
* Технический план. Данный план является основным документом для проведения кадастрового учета при создании нового объекта, а также при изменениях в характеристиках имущественного комплекса;
* Межевой план. При формировании нового участка земли и описании его характеристик, все сведения заносятся в межевой план, который является основанием для постановки на учет вновь образованного земельного участка.

Комплекс мероприятий, выполняемых в процессе кадастровой деятельности, имеет практическое значение. В результате работы кадастрового инженера достигаются следующие цели:

Во-первых, происходит формирование земельного участка: определение его местоположения на местности; установление границ земельной территории; описание качественных характеристик участка.

Во-вторых, осуществляются земельно-кадастровые работы: изменение границ участков в случае их разделения или объединения; устранение технических ошибок кадастровой деятельности; выполняются топографические и геодезические измерительные работы по заданию заказчика.

В-третьих, на практике невозможно осуществить формирование (оформление) участка без проведения кадастровых работ. Начиная с установления границ участка на местности и до момента выдачи на руки документов на землю для постановки на учет.

Субъекты, осуществляющие кадастровую деятельность

***Кадастровую деятельность осуществляют кадастровые инженеры, которые должны иметь профессиональный квалификационный аттестат, а также состоять членом одной из саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности.***

Форма осуществления кадастровой деятельности выбирается каждым инженером самостоятельно:

Это может быть работа в качестве индивидуального предпринимателя. В данном случае инженер, который зарегистрирован в качестве ИП, осуществляет деятельность по своему усмотрению, однако должен являться членом одной из саморегулируемых организаций в сфере выполнения кадастровых работ;

Также это может быть работа в качестве инженера юридического лица. В этом статусе инженер является наемным работником организации, которая является членом саморегулируемой организации. Результат кадастровой работы, выполненной инженером, будет утверждаться работодателем – руководителем организации.

Выбор формы осуществления кадастровой деятельности не влияет на итоговый результат – заказчик в обоих случаях получит одинаковый комплекс документов для последующей постановки участка на кадастровый учет.

Также, вне зависимости от выбранной формы деятельности, кадастровый инженер должен иметь профессиональный квалификационный аттестат.

О выборе конкретной формы кадастровой деятельности инженер должен уведомить уполномоченный орган власти субъекта РФ, выдавший ему аттестат, а также орган кадастрового учета. Также орган кадастрового учета ведет реестр кадастровых инженеров, куда вносятся все основные сведения о нем (личные данные, информация о наличии аттестата и т.д.).

Для осуществления кадастровой деятельности в качестве наемного работника инженер должен состоять в организации, имеющей в своем штате не менее двух инженеров с высшим профильным образованием, состоящей в саморегулируемой организации (СРО). Каждая СРО состоит в государственном реестре таких организаций и осуществляет общий контроль за деятельностью кадастровых инженеров.

Результат кадастровой деятельности

Результатом кадастровой деятельности является постановка участка на учет, после чего он становится предметом гражданского оборота и может выступать в качестве объекта юридически значимых действий.

Кадастровая деятельность позволяет сформировать участок и указать его уникальные индивидуальные признаки. После выполнения кадастровой деятельности инженером, сформированный участок земли должен пройти процедуру постановки на государственный кадастровый учет.

Такой учет проводится на основании документов, подготовленных инженером по итогам выполнения кадастровых работ. После завершения процедуры постановки на кадастровый учет участку земли присваивается уникальный идентификационный номер, а сведения о нем вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

После постановки на кадастровый учет земельный участок может выступать в качестве объекта различного рода сделок, т.е. считается введенным в хозяйственный оборот. В дальнейшем, действия с участком, поставленным на кадастровый учет, также могут повлечь необходимость в осуществлении кадастровой деятельности.

В отношении объекта недвижимости, который был предметом кадастровой деятельности, выдаются: технический план на имущественный комплекс, межевой план на участок земли или акт обследования на объект, подлежащий снятию с учета.

**2.** Приобретая недвижимое имущество, новый собственник неизбежно сталкивается с вопросами его оформления, включая постановку на кадастровый учет.

Правовую основу регулирования государственного учета недвижимого имущества составляют Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон о государственной регистрации недвижимости, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия по внесению в государственный реестр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование или прекращение объекта учета.

Сведения об учтенных объектах недвижимости составляют Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Без внесения сведений в государственный реестр невозможно оформить документы на недвижимость, в том числе на квартиру, жилой дом, гараж.

Процедура оформления таких объектов зависит от учета земельного участка, на котором они расположены.

**Объекты государственного кадастрового учета**

В соответствии с законом «О государственной регистрации недвижимости» объектами учета являются:

Земельные участки.

Здания.

Помещения.

Сооружения.

Объекты незавершенного строительства.

Машино-места.

Единые недвижимые комплексы.

Предприятие как имущественный комплекс.

Сделки купли-продажи, мены, дарения, передачи в аренду возможны только с объектами, поставленными на государственный кадастровый учет.

Для совершения вышеуказанных операций необходима выписка об объекте недвижимости, которая выглядит следующим образом.

**ОСНОВАНИЯ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**

Кадастровый учет осуществляется в связи с:

Образованием или созданием объекта недвижимости.

Прекращением его существования (снятие с учета объекта недвижимости).

Изменением уникальных характеристик объекта недвижимости.

Внесением ранее учтенных объектов.

Образование объекта недвижимости

Под образованием объекта недвижимости понимается его создание и учет в Едином государственном реестре недвижимости.

Например, объект находился в совместной собственности, по соглашению сторон (либо после определения соответствующих долей) был произведен его раздел.

Возможно также объединение, когда создается один новый объект.

**Прекращение существования объекта недвижимости**

При образовании вновь созданного объекта права нужно зарегистрировать, так как государственная регистрация в Едином реестре недвижимости является единственным доказательством его существования.

Если регистрация права или аренды объекта не осуществлена, по истечении пяти лет со дня постановки он будет снят (исключен) органом кадастрового учета.

В случае разрушения, то есть прекращения существования здания, сооружения, в силу закона собственник имеет право самостоятельно обратиться за исключением объекта из реестра недвижимости.

**Изменение уникальных характеристик объекта**

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный - кадастровый номер.

Другие характеристики могут изменяться.

**Характеристики объектов, вносимые в реестр недвижимости**

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, машино-место, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс);

- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

- площадь;

- адрес объекта;

- описание местоположения границ объекта недвижимости;

- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

- степень готовности объекта незавершенного строительства;

- количество этажей, в том числе подземных этажей (при наличии этажности у здания);

- номер этажа здания (для квартир);

- иные дополнительные характеристики.

**Ранее учтенные объекты**

Ранее учтенными объектами признаются сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли и не прекращены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Внесение сведений в Реестр, то есть постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, снятие с учета объекта недвижимости, исправления технических ошибок в сведениях завершается подготовкой выписки об объекте из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

**3.** В современной системе государственного регулирования использования земельных ресурсов особое место занимает кадастр недвижимости.

Он представляет собой важнейший федеральный информационный ресурс, является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе.

Проводимые в России социально-экономические преобразования в значительной степени затронули проблему распределения и использования земельных ресурсов страны.

Земельные ресурсы, являясь основой национального богатства страны, в силу своих природных и экономических качеств представляют особый объект социально-экономических и общественно-политических отношений, что, в свою очередь, диктует необходимость создания принципиально иной системы управления этими ресурсами, отличающейся от управления другими видами материальных ресурсов.

Постоянно растет потребность в информации о земле как основе проводимых земельных преобразований, так как земля является основным источником материального благополучия в частном и общественном секторах. Такая информация является главной для принятия решений, связанных с инвестициями, формированием налоговой системы, развитием и управлением территориями регионов. Современные администраторы на основе этой информации решают сложные задачи и принимают обоснованные решения.

Кроме того, в информации о земельных участках нуждаются юридические лица и граждане, совершающие различные сделки с землей (купля, продажа, наследие, залог и др.).

Важный итог земельных преобразований в России — становление разнообразных форм объектов земельных отношений, формирование рынка земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости, развитие на этой основе экономической самостоятельности граждан, предприятий и организаций. Переход на экономические методы управления современным землепользованием в России поставил во главу угла задачи его правового, организационного, технологического и информационного обеспечения.

Осуществление земельной реформы (со всеми необходимыми элементами ее обеспечения, включая инвентаризацию и межевание земель, создание систем кадастра, регистрации прав, оценки объектов недвижимости и пр.) ведет к увеличению социального, инвестиционного, налогового потенциала земли и превращению ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста регионов и страны в целом.

Оборот земельных участков и сделки с ними (купля, продажа, аренда, залог, наследование, дарение) становятся важным базовым элементом функционирования экономики государства в целом. В условиях рыночной экономики каждый земельный участок должен получить свою юридическую значимость (определенность) как объекта государственного кадастрового учета и государственной регистрации. Весь этот процесс состоит из определенных действий, которые в своей совокупности объединены понятием «земельный кадастр».

Кадастр как общественное явление известен с давнего времени, когда человек начал обрабатывать землю. На этапах развития общества, когда земельные участки становятся объектом собственности, значение земельного кадастра существенно возрастает. Кадастр становится инструментом государства по учету земли как национального богатства, обеспечению гарантий прав на земельные участки, развитию цивилизованного рынка земельных участков, справедливому сбору налогов и последующему поступлению доходов в казну от использования земли, рациональному использованию и охране земельных ресурсов и иного недвижимого имущества, прочно связанного с ними.

В России в различные исторические периоды ведение государственного земельного кадастра преследовало разные цели. Но к началу реформ 1990-х гг. в стране сформировался многоцелевой Государственный земельный кадастр как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленная на решение задач управления в различных сферах экономики. Это является достижением Российской Федерации и нуждается в бережном отношении, сохранении, дальнейшем развитии и совершенствовании.

С учетом формирующегося земельно-имущественного законодательства Российской Федерации система ГКН страны создается как открытая гибкая конструкция, которая должна быть адаптирована к федеральным, региональным или муниципальным условиям.

Ведение и совершенствование системы ГКН РФ и последующее функционирование всех ее компонентов позволят иметь достоверный и постоянно обновляющийся банк данных о состоянии и использовании земельного фонда страны и иных объектов недвижимости по всем аспектам хозяйственной деятельности, сформировать систему прав на объекты недвижимости всех субъектов имущественных отношений и создать цивилизованный рынок земли, обеспечить привлечение в экономику регионов и страны дополнительных инвестиций, обеспечить приток дополнительных средств в федеральный и местный бюджеты от имущественных платежей, создать основу для формирования новых экономических, рыночных механизмов, в том числе путем введения налога на недвижимость, выпуска ценных земельных бумаг и др.

С физической точки зрения объект недвижимости представляет собой совокупность принципиально разных частей: земельного участка и сооружений на нем. Земельный участок — это природный ресурс, право собственности на который носит ограниченный характер. Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, относятся к объектам его улучшения. Это продукты труда, созданные в процессе производственной деятельности.

Поэтому не только права собственников земли и другого недвижимого имущества, но и их обязанности по отношению к обществу определяются государством по\_разному. Также существенно различаются характерные признаки земельных участков и других объектов недвижимости, которые подлежат отражению в кадастре. Так, для зданий и сооружений важно определить и зарегистрировать функциональное назначение объекта, капитальность, строительный материал, особенности конструкции, этажность, наличие элементов благоустройства и т. п. Для земельных участков важнейшими признаками учета и оценки являются категория земель, разрешенное использование, общая площадь, состав угодий, плодородие почв, растительность, мелиоративное состояние и т. п.

Вследствие этого при классификации, регистрации и оценке объектов недвижимости их количественные и качественные характеристики фиксируются отдельно по земельному участку и другим элементам недвижимого имущества. То есть наряду с ведением общего кадастра.

Государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия.

Государственный кадастр недвижимости представляет собой интеграцию ранее существовавших раздельно двух кадастровых систем -государственного земельного кадастра и государственного кадастра иных объектов недвижимости. Раздельное существование этих систем являлось следствием того, что до начала земельной реформы земля находилась вне рамок рыночных отношений.

В настоящее время закреплены законодательно и функционируют фактически кадастры и реестры:

1. Государственный кадастр недвижимости

2. Земельный кадастр

3. Кадастр вторичных оъектов (зданий, строений, сооружений и т.д.)

4. Водный реестр

5. Лесной реестр

6. Кадастр отходов

7. Кадастр объектов животного мира

8. Кадастр особо охраняемых природных территорий

9. Кадастр месторождений полезных ископаемых

Содержание государственного кадастра недвижимости в России включает сведения:

- об объекте недвижимости;

- о прохождении Государственной границы Российской Федерации;

- о границах между субъектами Российской Федерации, границах

муниципальных образований, границах населенных пунктов;

- о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий;

- о кадастровом делении территории Российской Федерации;

- о картографической и геодезической основах кадастра;

- о проектах межевания территории.

В результате следует выделить составные части, которые объединяются государственным кадастром недвижимости:

- количественный и качественный учет объектов недвижимости;

- регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- кадастровая оценка объектов недвижимости;

- мониторинг земель и иной недвижимости.

Кадастр в России имеет многоцелевой характер, поэтому цель его создания многогранна и широка. Основной целью кадастра является обеспечение органов государственной власти и управления всех уровней, юридических и физических лиц необходимой и достоверной информацией о земельном фонде Российской Федерации, его границах, зданиях, сооружениях и других объектах недвижимости. При этом, с одной стороны, цель кадастра заключается в создании условий для обеспечения гражданского оборота недвижимости, упорядочения налогообложения и обеспечения сбора налогов, с другой, формирование базы для управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, регулирования и закрепления прав собственности на недвижимость и т. д.

Таким образом, кадастр недвижимости в России реализует учетную, управленческую, фискальную, регулирующую, стабилизирующую и информационную функции.

Учетная функция является базовой для остальных функций государственно - правового регулирования земельных отношений, поскольку от точности знаний о наличии и состоянии земельного фонда зависит эффективность планирования, распределения и перераспределения земель, контроля и охраны, их правильного использования. Эта функция заключается в проведении государственного кадастрового учета объектов недвижимости для целей регистрации прав на них. Государственный кадастровый учет объекта недвижимости представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации как объекта права и налогообложения. Записи в реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично - правового режима его использования и состава его имущества.

Управленческая функция реализуется посредством предоставления актуальной, полной и объективной информации для планирования, прогнозирования и управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на любом административно - территориальном уровне.

Государственный кадастр недвижимости предназначен для обеспечения органов власти и управления всех уровней, юридических лиц и граждан информацией о земле и иной недвижимости с целью:

1) государственного и муниципального управления земельными ресурсами и имуществом;

2) государственного контроля за использованием и охраной земель,

разработки мероприятий, направленных на сохранение и повышение ее плодородия;

3) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) осуществления налогообложения и т. д.

Фискальная функция реализуется посредством формирования налогооблагаемой базы. Налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая определяется путем проведения массовой государственной кадастровой оценки.

Информационная функция проявляется в обеспечении граждан, организаций, предприятий, бизнес\_сообществ, органов государственной власти и управления достоверными и юридически правомочными сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Регулирующая функция кадастра недвижимости должна рассматриваться с нескольких ракурсов:

- регулирование рынка недвижимости;

- регулирование использования земли и иной недвижимости, которое связано не только с установлением категории земель (видами разрешенного использования) и правилами землепользования и застройки, но и с формированием регламента использования земельных участков, зданий, сооружений, помещений в связи с наличием обременений (ограничений), в том числе зон с особыми условиями использования территории.

- регулирование оборота недвижимости.

Полная и достоверная информация о земельных ресурсах и прочно связанных с земельными участками объектов недвижимости, включающая их правовые, количественные, качественные, оценочные и другие характеристики, должна обеспечить возможность принятия органами исполнительной власти обоснованных решений по развитию города (района), субъекта Российской Федерации и страны в целом.

**4**. Порядок получения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости

На основании статьи 14 Федерального закона от г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»:

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, а также с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, использования иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

4) кадастрового плана территории;

5) кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц.

Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети "Интернет" на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети Интернет на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в том числе:

1) формы документов, запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов;

2) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;

3) требования к формату документов, указанных в пунктах 2-4\_1 части 2 настоящей статьи, запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

4) порядок направления документов, запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, или иных технических средств связи;

5) порядок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости;

6) сроки предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений, установленного настоящим Федеральным законом.

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом. Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

При направлении запроса через многофункциональный центр срок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, исчисляется со дня передачи такого запроса многофункциональным центром в орган кадастрового учета.

По межведомственным запросам федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и многофункциональных центров запрашиваемые сведения, в том числе кадастровые планы территорий, предоставляются не позднее пяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета межведомственного запроса.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета в срок, выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений. При наличии в запросе указания о получении (выдаче) сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, через многофункциональный центр орган кадастрового учета обязан передать в многофункциональный центр подготовленный в срок, документ, содержащий запрашиваемые сведения, либо обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений в государственном кадастре недвижимости.

Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

За предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предоставление информации, взимается плата, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Внесенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в большем размере, чем предусмотрено настоящей частью, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы.

Орган кадастрового учета предоставляет бесплатно сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

**5.** Проблемы с [межеванием](https://geostart.ru/post/65) земли и оформлением дома часто возникают из-за кадастровых ошибок. Так, зачастую, спустя несколько лет выясняются такие нелепости, что ваш дом, который благополучно зарегистрирован, оказывается, стоит на участке соседа. Или еще хуже, часть дома выходит за пределы участка и находится там, где вообще не разрешено находиться. И даже если вы добросовестный налогоплательщик и в тот период, когда стали собственником земли оформили все права как положено, обежав при этом немало инстанций, вы не застрахованы от бумажной волокиты. Вот такие вот палки в колеса порой ставит нам государство, принимая свои заумные законы. Итак, разберем что же такое кадастровая ошибка и чем она может грозить.

Кадастровая ошибка – это внесенные в базу Росреестра сведения, не соответствующие фактическим данным. Она возникает из-за неверных расчетов либо халатного отношения и выявляется при сверке фактических данных и сведений, уже занесенных в базу. Получается, что кто-то недобросовестно отнесся к своим обязанностям – а нам разгребать? Да, к сожалению, по факту так и происходит. После слияния баз и объединения их в Единый государственный реестр недвижимости ([ЕГРН](https://geostart.ru/post/473)), ошибки начали всплывать и показываться наружу.

Причины возникновения кадастровых ошибок

Кадастр недвижимости строится на двух фундаментальных основах:

* геодезическая основа (государственные [геодезические сети](https://geostart.ru/post/122), [система координат](https://geostart.ru/post/22), геодезические измерения и [математическая обработка](https://geostart.ru/post/156) их результатов);
* картографическая основа (топографические карты и планы, подлежащие обновлению).

В [геодезии](https://geostart.ru/post/311), достичь истинного значения реальной величины невозможно, так как на измерения влияет множество факторов. Можно лишь очень близко приблизиться к этому значению. Поэтому случайные погрешности для геодезических измерений являются нормой. Главное, не выйти за рамки допустимых пределов.  Ввиду введения новых технологий все геодезические и картографические измерения шагнули вперед. Современное, усовершенствованное оборудование дает возможность проводить измерения все точнее и точнее. На смену наземным геодезическим методам измерений ([триангуляция](https://geostart.ru/post/317), [полигонометрия](https://geostart.ru/post/320)) приходят новые космические способы ([трилатерация](https://geostart.ru/post/318)). Увеличивается скорость получения и обработки точной геодезической информации, обновляются государственные [системы координат](https://geostart.ru/post/22). Возникают новые возможности, по сравнению с прошлыми годами, обновления данных глобальных систем отсчета.  Появляются [местные системы координат](https://geostart.ru/post/312) в каждом административном регионе. Однако, большинство участков внесено в базу данных Росреестра по имеющимся приблизительным и неуточненным сведениям, без проведения процедуры [межевания](https://geostart.ru/post/65), что приводит к выявлению кадастровых ошибок.

Наряду с этим, [геодезисты](https://geostart.ru/post/332) ([кадастровые инженеры](https://geostart.ru/post/374)), допустив оплошность при настраивании мерного прибора или сделав ошибочные расчеты также могут допустить такие кадастровые ошибки, как пересечение границ смежных участков, накладывание одного участка на другой, смещение участков и т.д.  Поэтому, не только кадастровые сведения, основанные на данных прошлых лет занесенные в электронный реестр, но и ошибки, из-за неумения пользоваться современным оборудованием хранятся в базах до случайного их выявления. Технические погрешности геодезическо-[кадастровых работ](https://geostart.ru/post/390), неаккуратное отношение, низкая степень квалификации специалистов в области геодезии и кадастра приводят к возникновению таких вот ошибок.

Кадастровые ошибки возникают чаще всего при:

* проведении измерительных работ на неисправном или устаревшем оборудовании;
* указании неточных координат, не соответствующих действительности;
* эксплуатации [геодезического оборудования](https://geostart.ru/post/46) без навыков и знаний;
* неверных математических вычислениях;
* невнимательности и безответственности;
* использовании непроверенных сведений, без выезда на объект.

Виды кадастровых ошибок

Статья 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" обозначает два вида ошибок:

*Техническая ошибка*. Это опечатки, искажения названий, описки в цифрах и буквах. Такие ошибки возникают из-за невнимательности регистратора или из-за того, что база данных Росреестра подхватила неверную информацию при слиянии данных из других баз. Чаще всего это ошибки в наименованиях улиц, номеров домов.

*Реестровая ошибка.* Это ошибка, которую допустил [кадастровый инженер](https://geostart.ru/post/374) при подготовке документов по [межеванию](https://geostart.ru/post/65), [техническому плану](https://geostart.ru/post/336), актам. В результате реестровой ошибки, ваш дом может оказаться на территории совсем другого участка, ил границы [земельного участка](https://geostart.ru/post/397) могут наложиться на границы соседа. Площадь постройки по документам не соответствовать площади по факту. Перечислять можно до бесконечности. Казусов довольно много. Ведь раньше к межеванию относились проще и частенько указывали приблизительные координаты без выезда [геодезистов](https://geostart.ru/post/332). Вот такие вот «безвыездные» ошибки и всплывают чаще всего.

Как выявляют реестровые и технические ошибки

Ошибки выявляются и всплывают при постановке недвижимости на [кадастровый учет](https://geostart.ru/post/387). Порой сосед смежного участка, узаконивая свои владения выясняет, что его дом стоит, например, на вашем участке, или границы, указанные на бумагах, не соответствуют действительности.  Иногда недостоверные сведения обнаруживаются при заказе выписки из Росреестра. Кадастровая ошибка – далеко не редкость, но новостью становится неприятной и неожиданной. Несет дополнительные затраты и трудности. Но если вовремя не позаботится об ее исправлении, то последствия могут стать еще печальнее.

Кто обязан исправить кадастровую ошибку

А надо ли вообще исправлять кадастровую ошибку? Мы можем десятилетиями жить и знать не знать о существовании ошибки. Исправно платить налоги. Иногда, ошибочные сведения, становятся даже плюсом (например по документам площадь участка меньше, чем на самом деле, что влечет за собой уменьшение налоговой ставки). Но последствия не исправления заведомо известной кадастровой ошибки могут обернуться неприятностью. Так, налоговые органы обяжут внести все неоплаченные взносы и пени. Или, например, кадастровая ошибка может помешать продаже участка, так как надо будет оперативно переоформлять документы.

Так что самым заинтересованным лицом в исправлении ошибок и наведении порядка в документах будет собственник имущества, которого непосредственно касаются эти ошибки. На него и падает бремя расходов. Ведь, в зависимости от вида ошибки возможно понадобится экспертиза или судебное разбирательство.

Сроки исправления ошибки

Законом установлены сроки на устранение технических и реестровых ошибок, в зависимости от вида ошибки: техническую исправляют за три дня, реестровую - за пять. Но не все так быстро, как кажется на первый взгляд. Существует ряд исключений, при которых нельзя решить проблему не только за неделю, но и за месяц. Так, если кадастровая ошибка затрагивает законные интересы других лиц, то и исправление ее возможно только при проведении ряда действий. Например, чтобы избавиться от наложения территории одного участка на другой, необходимо заказать новый [межевой план](https://geostart.ru/post/400) ([рассчитать стоимость межевого плана в вашем регионе можно здес](https://geostart.ru/locs/search_loc?&work=14)ь), или получить решение суда – а это еще дополнительное время. Вот почему все в округе нас призывают ставить недвижимость на кадастровый учет вовремя! Ведь в случае чего, не знаешь где можно споткнуться.

Куда обратиться для исправления кадастровой ошибки?

Для исправления кадастровой ошибки Вам надо обратиться в ближайший МФЦ с соответствующим заявлением. К заявлению прикладываются документы, обосновывающие наличие технической ошибки (договор купли-продажи, дарения, мены и иные документы, содержащие правильные сведения). *Госпошлиной исправление кадастровой ошибки законом не облагается.*

Если исправить ошибку возможно только через суд, тогда надо подать иск об исправлении технической или реестровой ошибки. В суд вправе обратиться любое заинтересованное лицо, а также представители органа регистрации прав.

Как избежать кадастровой ошибки

Как, говорится, знал бы где упасть - соломку бы подстелил. К сожалению, на этапе регистрации документов кадастровой ошибки избежать не получится. Однако, если после получения выписки из ЕГРН, обнаружив неточности (в адресе, номере и т.д.), "по горячим следам" отдать документацию на переоформление - данные тут же поправят.

А дабы не допустить кадастровых ошибок на стадии подготовки документов, нужно обращаться только в проверенные кадастровые компании. Для удобства мы создали [каталог](https://geostart.ru/catalog) проверенных кадастровых организаций - исполнителей, которые оказывают качественные кадастровые и геодезические услуги.