**Исправление ошибки в местоположении границ земельного участка**

В процессе оформления документов на землю при выполнении кадастровых работ по межеванию участка кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о которых уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В соответствии с нормами земельного законодательства в случае обнаружения пересечения границ кадастровый учёт немедленно приостанавливается до выяснения причин нарушения и решения данной проблемы.

Что же делать, если выявлено пересечение границ? Для решения указанной проблемы, необходимо максимально точно выяснить причины, по которым произошло пересечение.

Ошибку мог допустить сотрудник кадастрового учёта. Например, данные реестра недвижимости или кадастровый паспорт содержат различные сведения о границах, т.е. данные в этих документах не совпадают. В таком случае решить проблему очень просто: орган территориального кадастрового учёта сам внесёт изменения. Эта работа не требует финансовых и временных затрат, а также нет необходимости в участии владельца земельного участка. 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, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились данные в ЕГРН, такая ошибка именуется технической.  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. Исправление технической ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Другое дело, если ошибку допустил кадастровый инженер в процессе подготовки межевого дела, и она воспроизведена в ЕГРН, такая ошибка именуется реестровой (кадастровой) ошибкой.

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), 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.

Реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка может быть исправлена по заявлению 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. Также, реестровая ошибка может быть исправлена по заявлению 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.

При проведении комплексных кадастровых работ на территории муниципальных образований субъекта Российской Федерации 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.

Орган регистрации прав также вправе самостоятельно исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН о местоположении и площади земельного участка. 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. По истечении трех месяцев со дня направления заинтересованным лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки, орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. На основании поступившего в орган регистрации прав до истечения указанного срока заявления собственника земельного участка данный срок продлевается на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца.

Таком образом, ошибка в местоположении границ земельного участка может быть допущена по самым разным причинам, но в любом случае ее необходимо исправлять. Факт наличия ошибок в реестре может выясниться в самый неподходящий момент – например, когда собственник решит продать участок. Это помешает оперативно оформить документы, а возможно, и вовсе расстроит сделку. Кроме того, если земельный участок оформлен неправильно, данный факт может влиять на размер земельного налога.