

Омский Росреестр об исправлении ошибок, допущенных в ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) содержит сведения как об объектах недвижимости, так и о собственниках недвижимого имущества. Случается, что в этих сведениях содержатся ошибки. Они могут быть различными: неточно указаны сведения о персональных данных собственника (фамилия, имя, отчество, дата рождения, документ, удостоверяющий личность), реквизиты правоустанавливающих документов, неверны технические характеристики объектов недвижимости. Такие ошибки поправимы. Лишь необходимо разобраться, на каком этапе они были допущены. В зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации, ошибки являются техническими или реестровыми.

Порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН, регламентирован статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) и пунктами 278-287 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, либо подобная ошибка) – это ошибка, допущенная при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они были внесены в ЕГРН.

Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Самые распространенные технические ошибки встречаются в части адреса объекта, площади земельного участка или объекта капитального строительства, ошибочно может быть указан год завершения строительства или этажность объекта.

Исправляются такие ошибки по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки 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 в записях. После исправления технической ошибки в записях орган регистрации в течение трех дней уведомляет соответствующих участников отношений об исправлении технической ошибки.

Чтобы исправить техническую ошибку в заявительном порядке, необходимо обратиться в ближайший офис МФЦ, специалист которого

подготовит заявление об исправлении технической ошибки. К такому заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие правильные сведения. Плата за исправление технической ошибки законодательством не предусмотрена.

Реестровая ошибка – 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. Реестровая ошибка может быть допущена кадастровым инженером при межевании земельного участка или при определении площади здания, в результате чего границы земельного участка могут пересекать границы другого земельного участка, а площадь здания не соответствовать фактической площади.

Данная 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. Взимание платы за исправление реестровой ошибки законом также не предусмотрено.

Реестровая ошибка, как следует из ее определения, содержится в документах, подготовленных в результате проведения кадастровых работ, следовательно, в большинстве случаев для ее исправления помимо заявления необходимо предоставить межевой или технический план на объект недвижимости.

Такая ошибка, как правило, выявляется при проведении каких-либо действий с соседним объектом недвижимости, например, при межевании смежного земельного участка, или при изменении каких-либо характеристик (площадь, изменение границ в связи с «прирезкой», количество этажей и т.п.) объекта недвижимости, которые потребуют участия кадастрового инженера для внесения новых характеристик объекта в ЕГРН.

Наиболее распространенный вид реестровой ошибки – это наложение земельных участков.

Если реестровая ошибка допускается при подготовке межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования, то и исправляется она путем подготовки аналогичного документа.

Следует учитывать, что под видом исправления технических ошибок нельзя вносить изменения и дополнения в сведения о правах. Зарегистрированные права могут быть оспорены только в суде в порядке

искового производства. В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической или реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, то такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки.

Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки 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 и не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки.

По истечении шести месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведения ЕГРН орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения ЕГРН без согласия его правообладателя. Исправление реестровой ошибки осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

В случае если по результатам рассмотрения заявления об исправлении технической ошибки установлено, что указанная в заявлении ошибка не может быть исправлена, заявителю в те же сроки, способами и порядке направляется уведомление об отказе в исправлении технической ошибки.

Таким образом, важно отличать реестровую ошибку от технической, так как от этого зависит порядок их исправления. Реестровую ошибку исправить гораздо сложнее, поскольку изначально ее нужно исправить в документах, в которых она допущена, и только потом обращаться в Росреестр за ее исправлением в ЕГРН. В случаях проведения комплексных кадастровых работ или самостоятельного выявления органом регистрации реестровой ошибки возможно её исправление без участия правообладателя.

ЕГРН является федеральным информационным ресурсом, на данные которого полагаются все заинтересованные лица, и должен содержать корректную и актуальную информацию. Соответственно, Управление Росреестра по Омской области во всех возможных случаях принимает меры

для исправления выявленных ошибок по решению государственного регистратора.

**Ирина Сардыко,
ведущий специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**