

ОШИБКИ В СВЕДЕНИЯХ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ: ОБНАРУЖИТЬ И ИСПРАВИТЬ...



Ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), зачастую обнаруживаются правообладателями либо заинтересованными лицами при заказе Выписки из ЕГРН либо при получении документов после проведения государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.

Ошибки в сведениях могут быть допущены при внесении записей в ЕГРН сотрудниками органа регистрации (причиной может стать как человеческий фактор, так и сбой в работе программного обеспечения). Ошибки (неточности) могут допускаться сотрудниками МФЦ при приеме документов от заявителя, нотариусами, кадастровыми инженерами, государственными или муниципальными органами, иными органами и организациями в выданных ими документах.

В случаях выявления ошибок или недостоверных сведений, они подлежат исправлению – по решению государственного регистратора или по заявлению любого заинтересованного лица либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Порядок исправления ошибок в сведениях ЕГРН установлен статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Ошибки подразделяются на два типа: технические и реестровые.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) – это ошибка, допущенная органом регистрации прав 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 вносились сведения в ЕГРН.

При совершении технической ошибки данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, которые были представлены в регистрирующий орган.

В случае если недостоверные сведения содержались в документах, которые представлены на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в ЕГРН, имеет место быть реестровая ошибка. Реестровой ошибкой является ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав заявителями, муниципальными или государственными органами в порядке информационного взаимодействия или иными лицами, а также ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-

плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы.

Таким образом, отличие технической от реестровой ошибки в том, что техническая ошибка возникает по вине регистрирующего органа, а реестровая – по вине лица, составившего документ с ошибкой.

Самые распространенные технические ошибки – указание неверных данных о фамилии, имени, отчестве правообладателей, их дате, месте рождения, неверные паспортные данные, адреса объектов недвижимости.

В случае если несоответствия в записях ЕГРН выявлены госслужащими самостоятельно и если исправление технической ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права, то такая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав.

Если ошибка допущена в межевом или техническом плане (в части указания, например: площади объекта недвижимости, этажности здания, расположение характерных точек границ земельного участка), то в таких случаях заявитель для исправления ошибки должен к заявлению приложить межевой или технический план, в котором указаны верные данные.

Документы, содержащие сведения, необходимые для исправления реестровых ошибок могут поступить в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия (без участия гражданина), в случае если ошибка содержалась в таких документах.

Если ошибка допущена в документах (например: в части установления разрешенного использования земельного участка, адреса объекта недвижимости и т.п.), то в таких случаях ошибка может быть исправлена на основании изменённых документов, направленных органами власти в орган регистрации, без участия правообладателей.

При обнаружении технической ошибки любое заинтересованное лицо может обратиться в регистрирующий орган с заявлением об исправлении технической ошибки.

Чтобы исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН, то правообладателю необходимо будет собрать пакет документов, содержащий достоверные сведения, необходимые для внесения в ЕГРН, и также подать заявление об исправлении реестровой ошибки.

Заявление можно подать разными способами: через МФЦ, направить в Росреестр по почте, воспользоваться электронным сервисом на официальном сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя».

Оплата за исправление технических ошибок законодательством не предусмотрена.

Техническая ошибка исправляется регистрирующим органом в течение 3 рабочих дней, а реестровая ошибка в течение 5 рабочих дней после поступления соответствующих документов.

Уведомления об исправлении технической или реестровой ошибки в записях ЕГРН направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения изменений в ЕГРН.

В случае если по результатам рассмотрения заявления об исправлении технической ошибки установлено, что указанная в заявлении ошибка не может быть исправлена (в том числе она не является технической ошибкой), заявителю в те же сроки, направляется уведомление об отказе в исправлении технической ошибки.

Решение об исправлении технической или реестровой ошибки также может быть принято судом (в случае отсутствия возможности исправить её по решению государственного регистратора или заявлению заинтересованного лица).

В случае если исправление технической или реестровой ошибки может повлечь за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

В заключение, хотелось бы заметить, что очень часто ошибочные данные изначально указываются в документах, которые подписываются заявителями. Поэтому в целях недопущения ошибок заявителям следует быть особо внимательными и тщательно сверять свои данные, данные об объекте в представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документах (заявлениях, договорах, свидетельствах, справках и т.п.).