

Реестровая и техническая ошибка и как ее исправить.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) содержит сведения как об объектах недвижимости, так и о собственниках недвижимого имущества. Случается, что в этих сведениях содержатся ошибки. Ошибки могут быть различные: неправильно указанные сведения о персональных данных собственника (фамилия, имя, отчество, дата рождения, документ, удостоверяющий личность), реквизиты правоустанавливающих документов, неверные технические характеристики объектов недвижимости. Но все это поправимо. Первое, что следует сделать, это разобраться на каком этапе была допущена ошибка. В зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации, несоответствие данных, ошибки являются техническими или реестровыми.

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.

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 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.

Вместе с тем в исправлении технической ошибки регистрирующий орган может отказать, если её исправление влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, либо может повлечь причинение вреда или нарушение законных интересов правообладателей или других лиц, которые полагались на сведения ЕГРН. В этих случаях техническая ошибка исправляется на основании решения суда.

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.

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, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Таким образом, реестровую ошибку важно отличать от технической, так как от этого зависит и порядок их исправления. Реестровую ошибку исправить гораздо сложнее поскольку изначально ее нужно исправить в документах, в которых она допущена и только потом обратиться в Росреестр за ее исправлением. 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.

Ю.Н.Забудыгина,
начальник Искитимского отдела
Управления Росреестра
по Новосибирской области