

Ошибки в реестре недвижимости: 6 главных вопросов

Вся информация о характеристиках конкретной недвижимости и зарегистрированных на неё правах и обременениях прав содержится в специальном своде данных — Едином государственном реестре недвижимости, или сокращённо ЕГРН.

Несмотря на то, что реестр обладает сведениями, гарантирующими защиту прав собственников недвижимости, порой в них закрадываются ошибки, наличие которых может в будущем привести к некоторым неприятностям. Например, к неправильно начисленному налогу или неверно рассчитанному взносу на капитальный ремонт многоквартирного дома, к отказу в регистрации права, задержкам в оформлении купли-продажи и даже к судебным спорам.

Ошибки в реестре недвижимости появляются в силу разных причин. Это могут быть опечатки и неточности в технических характеристиках объекта, адресе или в ФИО правообладателя. Это также могут быть ошибочные сведения, перенесённые из некорректно подготовленных межевого или технического плана.

Какие виды ошибок, содержащихся в сведениях ЕГРН, существуют?

Согласно основному федеральному закону, регулиющему учётно-регистрационную деятельность (от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), в сведениях Единого государственного реестра недвижимости могут содержаться ошибки двух типов — технические и реестровые.

Техническая ошибка — это описка/опечатка/грамматическая или арифметическая ошибка, которую допустили сотрудники органа регистрации прав при переносе данных из предоставленных на учёт и регистрацию недвижимости документов. Чаще всего такие ошибки встречаются в написании фамилий, имён и отчеств собственников, дате и месте их рождения или адресов объектов недвижимости.

Реестровая ошибка — это ошибка, которая была перенесена в реестр недвижимости из некорректно подготовленных документов: то есть неточности уже содержались в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, а также в любых других документах, предоставленных в орган регистрации прав в том числе в порядке информационного взаимодействия. Такие ошибки в основном относятся к искажению площади объекта недвижимости, описания местоположения его границ, назначения или вида его разрешённого использования и, как следствие, приводят к наиболее неприятным последствиям —

«наложению» земельных участков, увеличению налоговой базы, невозможности использовать недвижимость по назначению, судебным спорам и т.д.

Как узнать о наличии ошибок в сведениях, содержащихся в ЕГРН?

Неточности в сведениях Единого реестра недвижимости могут выявить как орган регистрации прав, так и сами собственники недвижимости. Для того, чтобы самостоятельно узнать, верные ли сведения содержатся сегодня в реестре, необходимо запросить выписку из ЕГРН и проверить корректность представленной в ней информации. Общедоступные сведения — кадастровый номер, адрес объекта, наличие зарегистрированных прав — можно, не запрашивая выписку, уточнить на сайте Росреестра через электронные сервисы или личный кабинет (<https://rosreestr.ru/site/>).

Куда обращаться для исправления ошибок?

В тех случаях, когда существуют основания полагать, что исправление технической или реестровой ошибки может нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на имеющиеся в реестре недвижимости сведения, ошибка исправляется исключительно в судебном порядке.

Если же ошибка не влечёт за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, то любое заинтересованное лицо может обратиться в орган регистрации прав с заявлением об исправлении такой ошибки. Для этого необходимо в офисе МФЦ или в личном кабинете на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) заполнить заявление о кадастровом учёте изменений в связи с исправлением ошибки.

Однако, если речь идёт об исправлении реестровой ошибки, к заявлению необходимо прикладывать заново подготовленные документы, например, межевой или технический план, а это значит, что прежде чем идти в МФЦ, собственнику стоит первым делом обратиться к кадастровому инженеру.

Порой возникают ситуации, когда в сведениях ЕГРН содержится ошибка, перенесённая из тех документов, что поступили от органа местного самоуправления или органа государственной власти в порядке межведомственного взаимодействия (то есть без участия собственника недвижимости). В таких случаях корректные документы направляются напрямую в орган регистрации прав тем же путём — в порядке межведомственного электронного взаимодействия.

Какие документы необходимы для исправления ошибок?

Для исправления технических ошибок достаточно приложить к заявлению те документы, которые изначально подавались при учёте и регистрации недвижимости, а значит, в которых и так содержатся верные сведения.

При исправлении реестровой ошибки возникает необходимость собрать новый пакет документов — межевой план, технический план, акт обследования и т.д.

Что влечёт за собой несвоевременное исправление ошибок?

Наличие любой ошибки в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, напрямую влияет на проведение сделок с недвижимым имуществом.

Если ошибка обнаруживается в момент совершения купли-продажи, подписания ипотечного договора или, к примеру, при наследовании какой-либо недвижимости, то ошибка способна не просто затянуть сроки осуществления операций, но и вовсе расстроить сделку и привести к невозможности регистрации перехода права собственности.

Нередки случаи, когда из-за ошибки в описании границ земельного участка собственнику приходится решать земельный спор в суде, что влечёт за собой и временные, и финансовые, и моральные затраты.

А если в документах на земельный участок, на котором построен жилой дом, ошибочно указано, что он не предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то собственникам и вовсе придётся долго доказывать своё право жить в этом доме.

Именно поэтому правообладатель, как никто другой, заинтересован в максимально оперативном обнаружении и исправлении ошибок, возникших в сведениях реестра недвижимости.

Как долго ждать внесения в ЕГРН верных сведений?

В России не установлен конкретный срок, в течение которого ошибка со дня её обнаружения правообладателем или любым другим заинтересованным лицом будет исправлена и верные сведения будут внесены в реестр недвижимости, потому что такой срок напрямую связан с дополнительными процедурами и кадастровыми работами. Например, с подготовкой нового межевого плана и согласованием границ или восстановлением утраченных документов.

Зато установлены сроки, в течение которых орган регистрации прав исправляет техническую или реестровую ошибку с того момента, когда было подано заявление на их исправление с приложением всех сопутствующих документов или вступило в силу соответствующее судебное решение.

Для реестровой ошибки — это пять рабочих дней, для технической — три рабочих дня. Если регистрационный орган сам выявил наличие технической ошибки, то её исправление так же занимает три рабочих дня, после чего собственник недвижимости получает уведомление об исправлении найденной ошибки.

Таким образом, верные сведения в реестр недвижимости могут попасть и за три дня, и за месяц, и даже за полгода.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю (краевая Кадастровая палата) является государственным учреждением и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3.

оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи; 5. осуществляет землеустроительные и кадастровые работы.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»

по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32

press@59.kadastr.ru

www.kadastr.ru