

УДК 528.088:34

Правкина Р.Н.
магистрант 2 курса

Лазарев О.Е.
старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет»
г. Тверь, Россия

ОШИБКИ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕГРН, И СПОСОБЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

Статья посвящена изучению ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Проведен анализ нормативно-правовой базы и научных публикаций, что привело к составлению сравнительной характеристики двух групп ошибок. Рассмотрены основные случаи появления реестровых ошибок. Представлены способы внесения сведений в ЕГРН и порядок действий при корректировке сведений.

Ключевые слова: ЕГРН, реестровая ошибка, межевой план, технический план, орган регистрации прав, Федеральный закон № 218-ФЗ.

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), являющийся правовым результатом Федерального закона №218-ФЗ, как информационный системный ресурс выполняет главную роль в систематизации текстовой и графической информации об объектах недвижимости, зарегистрированных правах и ограничениях.

Внесение изменений и корректировок в ЕГРН осуществляется по различным причинам. Причинами могут служить такие основания, например, как ошибки органа регистрации прав при осуществлении процедур ГКУ и ГРП, а также ненормативная точность результатов измерений местоположения объектов недвижимости, отсутствие проверок и недостаточная точность приборной базы.

При образовании базы ЕГРН совершались работы по слиянию информации органов регистрации и кадастра недвижимости.

В сведениях, которые уже были внесены в ЕГРН, могут быть допущены ошибки. Такие ошибки встречаются не так часто, но их нельзя исключать, поэтому становится целесообразным разобрать теоретические аспекты в области ошибок, содержащихся в ЕГРН. Их можно подразделить на технические и реестровые.

Согласно ст. 61 Закона о регистрации: «Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости» [1].

Возникновение как реестровых, так и технических ошибок, а также их выявление в условиях современного кадастра, сильно влияет на сложившуюся ситуацию в сфере учета и регистрации прав на объекты недвижимости. Появляются такие неточности, как правило, вследствие недосмотра ответственного лица, сбоев в программном обеспечении, которые были использованы при образовании записей в реестре недвижимости [2].

Технические ошибки должны исправляться по решению государственного регистратора прав в течение 3 (трех) рабочих дней с момента ее обнаружения в данных ЕГРН или по заявлению заинтересованных лиц, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Существует возможность подачи заявления на исправление технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости через многофункциональные (далее – МФЦ) или можно отправить заявление по почте в Росреестр. Еще есть электронные ресурсы – электронный сервис на официальном сайте органа регистрации прав либо возможностями «Личного кабинета правообладателя». Образец (форма) заявления на исправление технической ошибки закреплена приказом Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 № 920. Эта услуга бесплатная, оплачивать данную процедуру не предусмотрено законом [3].

Раньше земельные участки выдавались без особой привязки к координатам, с большой погрешностью, и иногда координаты межевых знаков определялись непосредственно по карте, без измерения в натуре, поэтому точность сильно ухудшилась. Из-за этого в настоящий момент встречается очень большое количество случаев, когда земельные участки накладываются друг на друга, или просто не соответствуют своему фактическому положению. Этот факт привел к появлению реестровых ошибок.

В соответствии со ст. 61 Федерального закона № 218 – ФЗ, реестровая ошибка: «воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости 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, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом» [1].

Изучение нормативно-правовой базы и научных публикаций позволяет провести сравнительный анализ двух групп ошибок, представленных на рисунке 1.

Рассмотрим основные случаи появления реестровых ошибок:

1. Во время проведения кадастровых работ при подготовке технического или межевого плана могло быть использовано устаревшее или неисправное оборудование;
2. Человеческий фактор: неквалифицированный кадастровый инженер, т.е. специалист не имеет достаточного опыта в проведении работ или проявляет недостаточную внимательность, неряшливость с данными съемки;
3. Ошибки совершили лица, подотчетные кадастровому инженеру, в то время как он сам не уделил внимания проверке сведений, представленных подчиненными и впоследствии внесенных в документы. Конечно, это не исчерпывающий перечень, но он включает те факторы, которые можно правомерно отнести к самым распространенным;
4. Допущение ошибки органами государственного кадастрового учета.

Компонент сопоставления	Реестровая ошибка	Техническая ошибка
Понятие	Ошибка, воспроизведенная в ЕГРН, которая содержалась в документах, представленных для регистрации объекта недвижимости	Опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка
Основание исправления	Заявление заинтересованного лица; решение регистрирующего органа; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие	Заявление заинтересованного лица; решение регистрирующего органа; решение суда; межведомственное информационное взаимодействие
Прекращение, возникновение переход права собственности	Решается только в судебном порядке	Не связана с переходом права собственности
Лицо, по вине которого произошла ошибка	Кадастровый инженер, органы власти	Сотрудник Росреестра
Срок исправления	5 раб. дней с момента получения документов, содержащих сведения для исправления ошибки	3 раб. дня с момента, когда была обнаружена ошибка

Рис. 1. Сравнительная характеристика реестровой и технической ошибок

Необходимость внесения корректировок в сведения об объектах недвижимости появляется в случаях, когда:

1. Собственник объекта недвижимости сделал перепланировку;
2. Планируется строительство объекта на земельном участке;
3. Владелец имущества поменял личные данные (например, фамилию или имя);
4. В процессе проверки документов выявились технические или реестровые ошибки и др. [4].

Внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в трех случаях:

1) когда происходит осуществление ГКУ и (или) ГРП, т.е. при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;

2) когда внесение происходит в порядке межведомственного информационного взаимодействия, то есть при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;

3) в уведомительном порядке – при внесении в случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Порядок записи изменений в ЕГРН разнообразен. Можно вносить корректировки:

- 1) по заявлению собственника;
- 2) силами Росреестра (требуется оповещение хозяина земли или иного объекта об изменениях);
- 3) посредством судебных споров.

Последний вариант чаще всего встречается при реестровых ошибках. А корректировки по инициативе работников кадастровых палат почти не имеют места на практике. Поэтому остановимся на личном обращении в регистрирующий орган с запросом установленной формы.

Рассмотрим порядок действий при корректировке сведений лично. Это наиболее простое и верное решение.

1. Подготовить пакет необходимых документов. Он зависит от конкретной ситуации.

Наиболее трудным моментом является подготовка документов. Ведь пакет бумаг будет меняться в зависимости от ситуации.

Чаще всего от граждан требуют удостоверение личности заявителя, документы, указывающие на наличие оснований для корректировки данных, акты проведения технических работ, судебное постановление.

2. Написать и заполнить заявление о внесении корректировок.

3. Внести средства за оказываемую услугу.

4. Получить на руки готовую справку с корректировками.

Ответ зависит от причины внесения корректировок в документацию. Собственник получит обновленную справку через 5 дней – при исправлении реестровой ошибки, смене собственника, 3 дней – во время исправления технических «помарок», 10 дней – в остальных случаях (к примеру, при перепланировках в объекте недвижимости).

Существует два порядка устранения реестровой ошибки: внесудебный и судебный. Первый случай тот, когда собственники соседних земельных участков находят общий язык и принимают совместные действия по устранению ошибки. В этом случае кадастровым инженером составляется межевой план исправления ошибки, где отображаются новые точные данные, касающиеся участков. Неотъемлемой частью составления межевого плана является «акт согласования границ» всех смежных землепользователей.

Второй случай – когда договориться с соседями не получилось. К сожалению, такой вариант развития событий наиболее частый, так как каждый считает, что его границы участка правильные, а сосед ошибается. Для решения проблемы в судебном порядке необходимо подать в суд исковое заявление об исправлении реестровой ошибки. Сведения о кадастровой ошибке суд получает из двух документов – межевого плана и судебной землеустроительной экспертизы. Межевой план истцу необходимо получить самостоятельно у кадастрового инженера до обращения в суд. Межевой план должен содержать заключение кадастрового инженера о наличии ошибки. Землеустроительная экспертиза назначается судом и выявляет фактические границы спорных земельных участков, а также факт наложения участков. В случае доказанности ошибки суд вынесет решение об удовлетворении иска. 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.

По истечении шести месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН не более чем на 5 процентов. Если же ошибка, содержащаяся в сведениях в ЕГРН, не будет исправлена, то это может привести:

1. К невозможности производить сделки с данным объектом недвижимости;
2. К некорректному установлению порядка пользования недвижимостью;
3. Завышенной суммы налога; проведения сделок с недвижимостью (продажи, аренды, дарения);
4. Доначислениям по налогам, если ошибка привела к более низкому налогу, а после ее исправления инспекция ФНС доначислит неоплаченную сумму;
5. Нарушению прав третьих лиц, при наложении границ участков друг на друга.

Безусловно, перечень возможных последствий наличия ошибок в ЕГРН может быть существенно шире. При этом на практике возможно возникновение сразу нескольких из них. Поэтому в интересах собственника недвижимого имущества, органов кадастрового учета необходимо проводить скорейшее исправления неточностей таких ошибок в ЕГРН.

Поэтому, получив выписку из ЕГРН, необходимо внимательно изучить все сведения в ней и сравнить информацию с правоустанавливающими документами. Это важно делать своевременно, так как ошибки в выписке могут спровоцировать дальнейшие сложности с совершением сделки, оформлением наследства и др.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218 – ФЗ (последняя редакция) // Консультант плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс» [электрон. текстовые данные]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 09.01.2024).

2. Ефимов И.Д., Дёмичева М.Ю. Реестровые ошибки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и пути их устранения // Сборник научных трудов Всерос. науч.-практ. конф. «Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития». – Тверь: ТвГТУ, 2020.

3. Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя: Приказ Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 № 920 // Консультант плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс» [электрон. текстовые данные]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195096/ (дата обращения: 09.01.2024).

4. Внесение изменений в ЕГРН – порядок действий для граждан [электрон. текстовые данные]. – Режим доступа: <https://rosreestr.net/info/vnesenie-izmeneniy-v-egrn-poryadok-deystviy-dlya-grajdan> (дата обращения: 09.01.2024).

Pravkina R.N.

2nd year undergraduate student

Lazarev O.E.

Senior Lecturer

Tver State Technical University

Tver, Russia

REGISTRY ERRORS AND WAYS TO FIX THEM

The article is devoted to the study of errors contained in the Unified State Register of Real Estate. The analysis of the regulatory framework and scientific publications was carried out, which led to the compilation of a comparative characteristic of two groups of errors. The main cases of occurrence of registry errors are considered. The ways of entering information into the EGRN and the procedure for correcting information are presented.

Key words: EGRN, registry error, boundary plan, technical plan, rights registration authority, Federal Law No. 218-FZ.