



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Нет неисправимых ошибок

Главой 7 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон N 218-ФЗ) регламентирован порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Прежде всего, заинтересованному лицу, обнаружившему наличие ошибок в сведениях ЕГРН, следует определить, какая именно ошибка и вследствие чьих ошибочных действий была допущена.

В соответствии с положениями статьи 61 Закона N 218-ФЗ технической ошибкой (опиской, опечаткой, грамматической или арифметической ошибкой либо подобной ошибкой) является 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.

С учетом изложенного, техническая ошибка – это ошибка, допущенная государственным регистратором прав при внесении сведений в ЕГРН, например, опечатка в фамилии правообладателя, наименовании объекта недвижимости и тому подобная ошибка.

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

Законом N 218-ФЗ предусмотрено также понятие реестровой ошибки.

Так, реестровой ошибкой является 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, а также в ином порядке, Законом N 218-ФЗ.

В качестве примера реестровой ошибки можно привести ошибку, допущенную кадастровым инженером при подготовке межевого плана земельного участка, выразившуюся в неверном определении координат характерных точек границ земельного участка, в связи с чем местоположение границ участка было установлено неверно, а впоследствии ошибочные сведения были отражены в ЕГРН.

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том



ПРЕСС-РЕЛИЗ

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.

В данном случае правообладателю земельного участка следует представить межевой план земельного участка, в котором будут верно определены координаты характерных точек границ земельного участка.

Следует учитывать, что в соответствии с частью 4 статьи 61 Закона № 218-ФЗ в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и 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.

Дополнительно представляется возможным отметить, что в случае, если ошибки были допущены при установлении границ значительной части земельных участков, расположенных в одном садоводческом товариществе исходя из положений главы 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) такие ошибки могут быть исправлены путем проведения комплексных кадастровых работ, то есть работ, выполняемых одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов.

В соответствии с положениями главы 4.1 Закона о кадастровой деятельности комплексные кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании муниципального или государственного контракта. Контракт заключается с кадастровым инженером (индивидуальным предпринимателем) либо с юридическим лицом, в котором кадастровый инженер работает.

При этом заказчиками комплексных кадастровых работ выступают уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных районов или городских округов.

Финансирование таких работ может осуществляться за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов в виде субсидий из федерального бюджета.

Результатом комплексных кадастровых работ является карта-план территории, содержащая необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

В настоящее время комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии и на основании утвержденного проекта межевания территории для элемента планировочной структуры, проекта межевания земельных участков для земель сельскохозяйственного назначения и другой проектной документацией, предусмотренной Законом о кадастровой деятельности.



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Следует отметить, что законом «О внесении изменений в федеральные законы «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости», вступающим в силу 16.09.2019, предусматривается внесение изменений, направленных на установление возможности проведения комплексных кадастровых работ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

Для облегчения и ускорения процедуры комплексных кадастровых работ также предлагается установить возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, ранее подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации. А органам государственной власти и местного самоуправления, которые являются заказчиками комплексных кадастровых работ, будет предоставлено право на бесплатное получение копий данных документов.

Комплексные кадастровые работы обеспечат уточнение местоположения границ земельных участков, установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Материал подготовлен пресс-службой
Управления Росреестра по Республике Карелия