

ОШИБКИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Провалов В.Е., магистрант 1 года обучения факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Кирилина В.А, студентка 2 курса колледжа агротехнологий и
бизнеса**

**Сафиуллова Н.Е., студентка 4 курса колледжа агротехнологий и
бизнеса**

**Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: *регистрация, реестр, недвижимость, государственные сведения, техническая ошибка, реестровая ошибка.*

В данной работе рассматриваются виды ошибок единого государственного реестра недвижимости, причины их появления и сроки их устранения, согласно земельному законодательству.

Введение. Постановка объектов недвижимости на кадастровый учет, подразумевает выполнение процедуры по внесению сведений о них в базу данных ЕГРН. Однако, при внесении сведений необходимо помнить, что они могут содержать реестровые ошибки, а технические ошибки могут возникнуть в самом процессе. [2]

Цель работы. Разобрать виды ошибок, возникающих в едином государственном реестре недвижимости, рассмотреть сроки их устранения и причины возникновения.

Результаты исследований. В нормативно-правовой базе государственного кадастра недвижимости есть четкая классификация реестровых и технических ошибок. [3]

Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая и арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В результате такой ошибки сведения об объекте недвижимости,

содержащихся в ЕГРН, не соответствуют данным в документах, на основании которых сведения вносились в реестр.

Возможные технические ошибки, как пример:

- в техническом плане здания указана одна площадь, а в ЕГРН – другая;

- ошибка в наименовании субъекта, в адресе объекта;
- неверное указание в заявлении о государственной регистрации прав сведений о правообладателе;

- пропущена буква при написании имени, фамилии, отчества правообладателя;

- неверно указать дату или место рождения, паспортные данные;
- в документе указана одна характеристика – площадь 25 кв. м, а в кадастровом паспорте на этот объект указана площадь 35 кв. м – это и есть техническая ошибка;

- неверное указание статуса земельного участка;
- статус земельного участка указан как «учтенный» с датой постановления после 1 марта 2008 года, тогда как имеются документы, подтверждающие его существование ранее этой даты. [6]

Техническая ошибка исправляется по решению государственной 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 в исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трёх рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях, согласно ч. 1 ст. 61 Закона № 218-ФЗ. [1]

При сопоставлении фактических границ земельного участка со сведениями ЕГРН может выясниться, что существует пересечение с соседним земельным участком, возникшие из-за реестровой ошибки.

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка – воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнявшим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах,

направленных или представленных в орган прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия. [1]

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течении 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. [4]

Возникновение реестровой ошибки может быть обусловлено тем, что требования к качеству и точности кадастровых работ постоянно менялись, использовались различные системы координат, в некоторых случаях координаты межевых знаков определялись по картографическому методу, то есть без измерения фактических границ земельных участков на местности и т.д.

Реестровую ошибку всегда можно исправить:

- 1) во внесудебном порядке;
- 2) в судебном порядке.

В первом случае необходимо обратиться к кадастровому инженеру для составления межевого плана. Уточненные границы согласовываются с правообладателями соседних земельных участков.

При наличии спора о местоположении границы земельного участка придется обращаться в суд.

Далее в Росреестр необходимо представить заявление и документы, необходимые для кадастрового учета изменений объекта недвижимости, содержащие исправленные сведения о характеристиках объекта недвижимости, либо вступившее в законную силу решение суда об исправлении (реестровой) ошибки. [5]

Выводы. Таким образом, если была обнаружена техническая ошибка, то нужно подготовить заявление и предоставить его в орган регистрации прав.

Под реестровой ошибкой можно понимать, недочет, который допустил кадастровый инженер при выполнении своей работы. Чаще

всего в результате неправильных действий специалиста происходит наложение границ земельных участков: документальное или фактическое.

На практике с подобного рода ошибками сталкиваются как граждане и кадастровые инженеры, так и государственные органы, осуществляющие кадастровый учет.

Библиографический список:

1.Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 1 января 2025 года) Федеральный закон № 218 -ФЗ: [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года] – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404> (дата обращения: 18.01.2025 г.)

2.Провалова, Е.В. Цифровизация земель сельскохозяйственного назначения и ввод неиспользуемых земель в оборот на примере Ульяновской области / Е.В. Провалова, Е.И. Гришанина, Н.В. Хвостов // Сборник научных трудов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. Кинель, 2023. С. 110-115.

3.Провалова Е.В. Изменения в сфере законодательства в области землеустройства / Е.В. Провалова, С.И. Федорова, В.Е. Провалов // Сборник научных трудов II Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы аграрной науки: прикладные и исследовательские аспекты», Нальчик, 10-11 февраля, 2022 г. – С. 204-205.

4.Провалова Е.В. Методы повышения эффективности использования земли / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск: УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 573-577.

5.Провалова Е.В. Результаты мониторинга земель Ульяновской области в 2020 году / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным

участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск: УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 582-588.

6.Хвостов, Н.В. Анализ проблем возникающих при оформлении невостребованных земельных долей / Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Банникова // Московский экономический журнал. – Т.9. - №3 - 2024. – С.241-251.

ERRORS IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

Provalov V.E., Kirilina V.A., Safiulova N.E.

Scientific supervisor – Provalova E.V.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *registration, registry, real estate, state information, technical error, registry error.*

This paper examines the types of errors in the unified state register of real estate, the reasons for their occurrence and the timeframes for their elimination, according to land legislation.