



11.06.2021

Челябинский Росреестр – об ошибках в реестре недвижимости и их исправлении

Управление Росреестра по Челябинской области разъясняет, что такое реестровая и техническая ошибки и как можно их исправить.

Обращения по поводу ошибок в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), нередки в практике Управления. Давайте разберемся, какие именно встречаются ошибки, ведь от этого зависит и способ их исправления.

Первый вид ошибок – технические. К ним относятся описки, опечатки, грамматические или арифметические ошибки, которые привели к расхождению сведений, содержащихся в ЕГРН, с данными, имеющимися в правоустанавливающих документах. Обычно такие ошибки выявляются и устраняются регистраторами в процессе обычной рабочей деятельности. Но бывает, что и заявитель обнаруживает какое-то несоответствие сведений при получении выписки из ЕГРН. В этом случае необходимо сообщить в Управление о такой ошибке. Обнаружив техническую ошибку либо получив информацию о ней от любого заинтересованного лица, специалисты Управления устраняют ошибку в течение трех рабочих дней с момента поступления соответствующей информации.

Второй вид ошибок – реестровые. Назовем их условно «более серьезными». К ним относят ошибки, которые воспроизводятся в ЕГРН из-за каких-либо неверных сведений, содержащихся в документах, представленных в орган регистрации иными лицами. Это, к примеру, ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в межевом или техническом плане земельного участка – таких случаев подавляющее большинство. Процедура исправления реестровой ошибки более сложна, поскольку для этого мало обнаружить саму ошибку, нужно получить еще и верные сведения, позволяющие осуществить исправление. Обратиться за таким исправлением может уже не любое заинтересованное лицо (как в случае с техошибкой), а только собственники и те, кто владеет землей на законных основаниях сроком более 5 лет. Реестровые ошибки подлежат исправлению в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, свидетельствующих о наличии ошибки и содержащих необходимые для исправления сведения. Примером может служить ситуация, когда смежные земельные участки, оформленные в разное время, «наложились» друг на друга. В этом случае исправление реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков осуществляется в соответствии с межевым планом, подготовленным в связи с необходимостью исправления. Кадастровый инженер в своем заключении должен указать причину возникновения реестровой ошибки и основание для ее исправления в каждом конкретном случае (т.е. какие имеются документы, подтверждающие ошибку в границах и правильное расположение границ земельного участка).

Если говорить о статистике, то за 2019, 2020 и минувшую часть 2021 года Управлением было принято 81 решение о необходимости исправления реестровых ошибок в границах земельных участков, расположенных на территории Челябинска, Сосновского и Красноармейского муниципальных районов.

В заключение необходимо отметить, что исправление любых ошибок осуществляется только в случае, если это не влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права на объект недвижимости. В случаях, если такое исправление 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.

