



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



## **«Исправление реестровых ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости»**

Докладчик: заместитель начальника отдела регистрации недвижимости № 4

Бубеева Светлана Ильинична





С 01.01.2017 отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), регламентируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно ч. 7 ст. 1 Закона о регистрации государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных названным Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В силу ч. 5 ст. 1 Закона о регистрации государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Из указанных положений закона следует, что проведенный в установленном порядке государственный кадастровый учет и наличие сведений о характеристиках объектов недвижимого имущества в ЕГРН подтверждает наличие права на такой объект с такими индивидуальными характеристиками, которые соответствуют указанным сведениям, до тех пор, пока в предусмотренном законом порядке эти сведения не оспорены и в ЕГРН не внесены соответствующие изменения.

При этом, как показывает анализ судебной практики, а также исходя из количества заявлений, поступающих в орган регистрации прав, нередки случаи несоответствия фактического землепользования с данными о местоположении земельного участка по данным ЕГРН, либо неверных сведений об объектах капитального строительства, внесенных в ЕГРН, что приводит к возникновению споров, в том числе, связанных с разрешением требований об исправлении реестровых ошибок.

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации **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, установленном названным Федеральным законом.

Реестровая ошибка подлежит исправлению:

- по решению государственного регистратора прав в **течение пяти рабочих дней** со дня получения **документов**, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок. **ВАЖНО** отметить, что представленные документы **должны** содержать 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.

Частью 4 ст. 61 Закона о регистрации установлено, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление 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.

3

В силу ч. 6 ст. 61 Закона о регистрации суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков и объектов капитального строительства.

## Лица, которые могут выявить реестровую ошибку

1. Кадастровый инженер при осуществлении следующих видов проведения кадастровых работ:
  - при уточнении местоположения границ и площади в отношении земельных участков,
  - при проведении комплексных кадастровых работ
  - при оформлении объекта капитального строительства на земельном участке
2. Собственник (правообладатель) объекта недвижимого имущества, при анализе правоудостоверяющего документа и сведениями внесенными в ЕГРН
3. Орган регистрации прав
4. Иные заинтересованные лица и органы местного самоуправления

# Реестровые ошибки можно квалифицировать

## **по источнику их возникновения**

- ошибки, возникающие из-за некачественного оборудования, или, например, из-за ошибочных параметров систем координат, из-за округлений в вычислениях и расчетах и т.п., т.е. ошибка измерений (в отношении земельных участков и объектов капитального строительства);
- ошибки после сбоя базы ЕГРН или конвертации баз, новых версий ПО, в результате которых при восстановлении происходит пересечение границ земельных участков;
- ошибки ОМС, ОГВ при подготовке документов при образовании земельных участков (ранее, например, проекты границ), или в настоящее время, схемы расположения земельного участка на КПТ;
- ошибки, связанные с применением картматериала, и отсутствием выезда на фактическое место расположения земельного участка (т.е. камеральным способом);
- ошибки, связанные с использованием сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков, которые были ранее поставлены на учет в уточненных границах с ошибкой (т.е. попросту «привязавшись» к ошибочным координатам смежного участка) во избежание процедуры исправления реестровой ошибки;
- ошибки, произошедшие по вине правообладателя, например, связанные с определением границ «как показал собственник», с определением границы по оси забора либо по середине столбов забора и т.п.

## **по дате их возникновения**

- ошибочные сведения о местоположении границ земельных участков внесены до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) (до 01.03.2008г.).
- ошибочные сведения о местоположении границ земельных участков внесены после вступления в силу Закона о кадастре (после 01.03.2008г.).

До 2008 года часть земельных участков была внесена на основании перечней ранее учтенных земельных участков в соответствии с указаниями для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о РУЗУ, утвержденных Росземкадастром в 2001 году.

Часть земельных участков до 2008 года была поставлена на учет или уточнены сведения о местоположении границ уже внесенных в базу данных участков, в которых сведения о координатах отсутствовали, на основании Описания земельных участков, подготовленного на основании утвержденного должным образом межевого или землеустроительного дела.



**ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Область: Свердловская область, Екатеринбург, ул. Первомайская, 11

1. Площадь участка: 1,000 кв. м

2. Категория земель: 2,000 кв. м

3. Вид участка: 1,000 кв. м

4. Категория земель: 1,000 кв. м

5. Категория земель: 1,000 кв. м

6. Категория земель: 1,000 кв. м

7. Категория земель: 1,000 кв. м

8. Категория земель: 1,000 кв. м

9. Категория земель: 1,000 кв. м

10. Категория земель: 1,000 кв. м

11. Категория земель: 1,000 кв. м

12. Категория земель: 1,000 кв. м

13. Категория земель: 1,000 кв. м

14. Категория земель: 1,000 кв. м

15. Категория земель: 1,000 кв. м

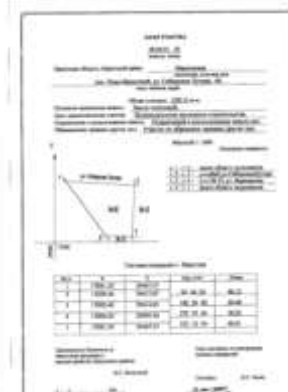
16. Категория земель: 1,000 кв. м

17. Категория земель: 1,000 кв. м

18. Категория земель: 1,000 кв. м

19. Категория земель: 1,000 кв. м

20. Категория земель: 1,000 кв. м



Современные реестровые ошибки - это ошибки, внесенные в ЕГРН после вступления в силу Закона о кадастре (после 01.03.2008г.), при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков, объектов капитального строительства, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевого или технического плана.

Так как в полномочия органа регистрации прав не входит проверка данных об объекте недвижимости на местности. Подготовку необходимой документации осуществляет кадастровый инженер посредством выезда на местность, и согласно положениям ст. 29.2 Закон о кадастре кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность, в том числе за недостоверность сведений межевого плана или технического плана на основании которого в ЕГРН внесены сведения об объектах недвижимости и которые подготовлен таким кадастровым инженером.



### Реестровая ошибка может выражаться в следующем:

1. Пересечение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН между собой, пересечение границ земельных участков с границами муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества (далее – объекты реестра границ).

2. Топологическая некорректность границ земельных участков, объектов реестра границ (повторяющиеся характерные точки границы, самопересечения, наложения полигонов, наличие в ЕГРН нескольких значений одной и той же характерной точки границы).

3. Несоответствие описания местоположения границ земельного участка его адресу (местоположению при отсутствии адреса).

4. Наличие в ЕГРН несоответствия значений площади земельного участка, указанной в ЕГРН и вычисленной в соответствии с координатами характерных точек границ земельного участка, содержащимися в ЕГРН, если точность определения таких координат соответствует установленным требованиям.





5. Наличие в ЕГРН несоответствия местоположения границ земельного участка картографическим материалам или иным документам, находящимся в распоряжении органа регистрации прав.

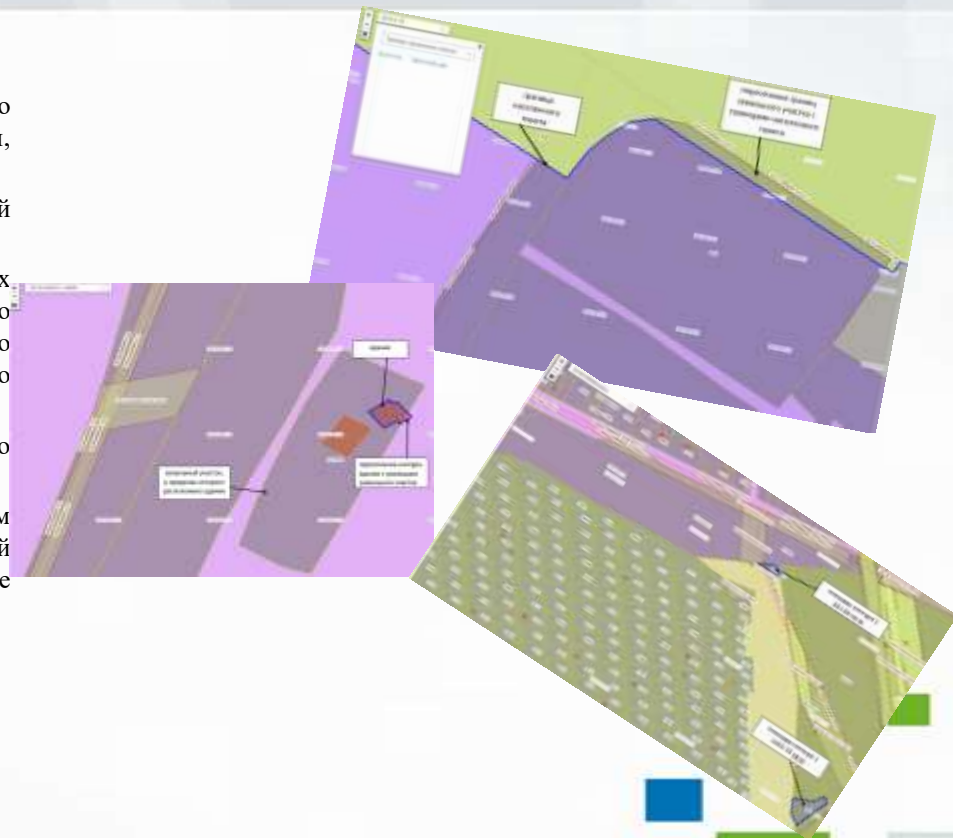
6. Несоответствие площади многоконтурного участка сумме площадей его контуров.

7. Пересечение контура здания, сооружения (за исключением линейных объектов), объекта незавершенного строительства и границ земельного участка, объектов реестра границ, в пределах которых согласно сведениям ЕГРН такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства должны располагаться.

8. Пересечение границы части земельного участка с границей этого земельного участка.

9. Наличие ранее принятых органом регистрации прав (органом кадастрового учета) решений о необходимости устранения реестровой (кадастровой) ошибки, в соответствии с которыми такие ошибки не исправлены.

Указанный перечень не является закрытым.



Таким образом, если имеются основания полагать, что в ЕГРН допущена реестровая ошибка при постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества, то для ее исправления заинтересованному лицу **необходимо выполнить следующие действия:**

**1.** обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит заключение и межевой (технический) план с изменениями, который в соответствии со ст. 35,36,37 Закона о кадастре, является результатом кадастровых работ (ст. 13,14 Закона о регистрации). Представленный для исправления реестровой ошибки межевой (технический) план должен соответствовать требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 г. № 921 (далее – Требования), либо технического плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети «Интернет».

Получить информацию о кадастровом инженеру можно в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>). Для этого необходимо зайти в раздел «Электронные услуги и сервисы», далее раздел «Сервисы» и выбрать вкладку «Реестр кадастровых инженеров».

В «Реестре кадастровых инженеров» содержится контактная информация (номера телефонов, адрес электронной почты) кадастрового инженера, информация о членстве кадастрового инженера в саморегулируемой организации кадастровых инженеров (далее – СРО), в том числе контактная информация о СРО.

Кроме того, дополнительные сведения о кадастровом инженеру можно получить на официальных сайтах СРО в сети «Интернет»

2) подать заявление от собственника или его представителя об исправления реестровой ошибки в орган регистрации прав.

**либо** заявление об исправлении реестровой ошибки может подать кадастрового инженера в силу п.2 ч. 2.1 ст. 36 Закона о кадастре (а именно если это предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ)

Заявление об исправлении реестровой ошибки и необходимые документы можно подать:

- в государственное автономное учреждение «Иркутский областной многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг».

Сведения об адресах и режиме работы центров и офисов ГАУ «Иркутский областной многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» размещены на официальном Интернет-сайте учреждения <http://мфц38.рф>;

- в форме документов на бумажном носителе, направляемых в орган регистрации прав посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте;

- либо электронным способом на официальном сайте Росреестра по адресу: <https://rosreestr.ru>.

**Обращаем внимание!!!** Такой вариант исправления ошибки в местоположении возможен только при отсутствии споров и разногласий между заявителем и собственниками соседних участков, либо при урегулировании этих споров до суда.

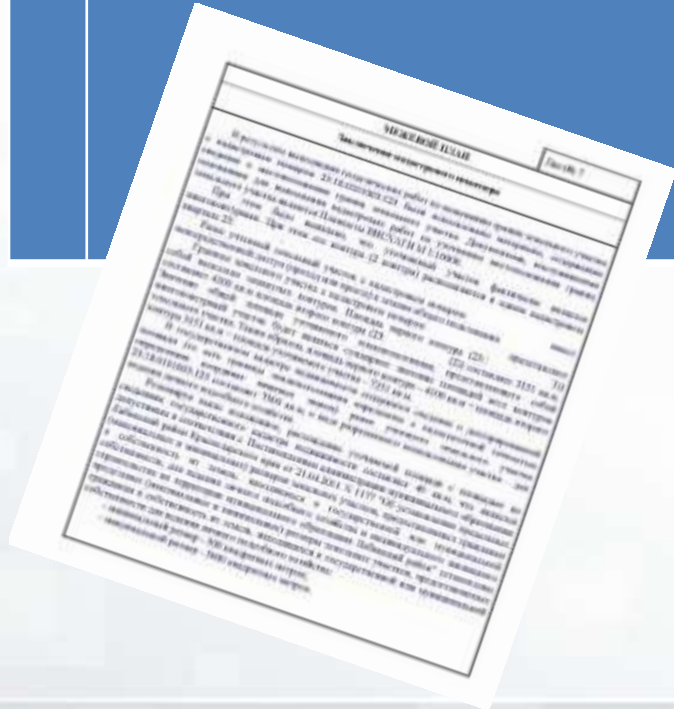
# Мероприятия для исправления реестровой ошибки

1	Выбор метода и методики исправления реестровой ошибки	<p>На основе:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• анализа законодательных норм, действующих в период образования объектов</li><li>• анализ первичной информации об объекте работ и выявление нарушений (ошибок)</li></ul>
2	Сбор и анализ информации в т.ч. архивной об объекте работа	<ul style="list-style-type: none"><li>• Запрос землеустроительных дел в ГФД Росреестра</li><li>• Запрос документов, на основании которых сведения об объекте внесены в ЕГРН</li><li>• Анализ документов, имеющихся у правообладателей объектов</li><li>• Запрос в органы государственной власти о наличии документации в отношении объекта работ</li><li>• Запросы в фонды пространственных данных, в т.ч. в органы архитектуры, с целью получения архивных и актуальных картографических материалов, ортофотопланов, а также проектных решений в отношении объекта работ (при наличии)</li><li>• Получение иной, значимой для результата исправлении ошибки информации (например, запрос технических паспортов в органы БТИ с целью ознакомления с ситуационным планом земельного участка и объектами, входящими в инвентарное дело)</li></ul>
3	Исправление ошибки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Выполнение геодезических работ в полном соответствии с требованиями</li><li>• Изготовление актуальной, подготовленной по результатами выполнения геодезических измерений картографической информации, отражающей суть выявленной ошибки и результатов исправления,</li><li>• Согласование местоположения границ, выполненное в полном соответствии с требованиями Закона о кадастре, в т.ч. направление актов согласования в ОМСУ и ИОГВ для информирования о выполняемых работах в отношении земель государственной и муниципальной собственности</li><li>• Подготовка межевого (технического) плана в полном соответствии с требованиями, установленными законом</li></ul>

4

## Подготовка заключения кадастрового инженера (ОСОБО ВАЖНО)

- Обязательный раздел для включения в межевой или технический план (зависит от вида работ);
- Раздел «ЗКИ» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста;
- Содержит полное, исчерпывающее, доказательное обоснования выявленной ошибки и пути ее решения
- В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечение, несоответствие) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон приводится предложение кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок



В случаях, если исправление 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 (ч.4 ст.61 Закона о регистрации).

Земельные споры, споры об образовании и использовании объектов недвижимого имущества разрешаются только в судебном порядке (ст.64 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" к искам о правах на недвижимое имущество, относятся, в частности, иски об установлении границ земельного участка.

В соответствии с ч.4 ст.58 Закона о регистрации в случае, если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить государственный кадастровый учет, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.



Кроме того, в силу ч. 6 ст.61 Закона о регистрации орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка, принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. 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. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении такой реестровой ошибки.

По истечении трех месяцев со дня направления заинтересованным лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевого плана), орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя при наличии необходимых для этого документов, материалов. Следует отметить, что в случае поступления в орган регистрации прав до истечения 3-х месяцев заявления собственника земельного участка о продлении срока, данный может быть продлен, но не более чем на три месяца. В дальнейшем, изменение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, осуществляется с учетом сведений, содержащихся в правоудостоверяющих документах, с использованием картографической основы и (или) иных документов (материалов). При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в таком случае, может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более *чем на пять процентов*.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав уведомляет об этом правообладателя земельного участка.

Заниматься вопросами исправления реестровых ошибок достаточно сложно, но это обязательно нужно делать. Бездействие в этом вопросе может вызвать неприятные последствия.

Вот некоторые из них:

- 1) могут возникнуть проблемы с государственным кадастровым учетом возведенного здания (например, жилого дома, или гаража), так как неверно определенная граница земельного участка будет пересекать здание;
- 2) могут быть трудности в процессе оформления сделок с земельным участком;
- 3) собственник смежного земельного участка может заявить свои права на часть вашего участка и вам придется добиваться принятия справедливого решения в суде;
- 4) возможны препятствия на пути к получению кредита или субсидии, в том числе и ипотеки.

Лучше исправить реестровую ошибку как можно раньше.

И если проанализировать все возможные ситуации, когда реестровая ошибка сможет определенным образом навредить собственнику (правообладателю) любого типа недвижимости, то легко прийти к вполне логичному выводу: правообладатели недвижимого имущества больше всех заинтересованы в своевременном исправлении обнаруженных ошибок.

А это значит, что они должны являться основными инициаторами обращения в орган государственной регистрации прав за исправлением реестровой ошибки.

И в заключении, что ВАЖНО знать заинтересованным лица!!!



### **И в заключении, что ВАЖНО знать заинтересованным лица!!!**

В целях оперативного взаимодействия кадастрового инженера и органа ресторации прав в режиме реального времени функционирует сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», размещенный на официальном сайте Росреестра.

Данный сервис позволяет кадастровому инженеру осуществлять предварительную автоматизированную проверку межевых, технических планов, по результатам которой существует возможность заблаговременно исправить ошибки форматно-логического контроля, а также удостовериться в отсутствии пересечений границ земельного участка с границами других земельных участков и иных объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Такой электронный сервис способствует повышению качества выполнения кадастровых работ, сокращению ошибок и последующего принятия положительного решения об осуществлении учетно-регистрационных действий.

В соответствии с Законом о кадастре при заключении договора подряда на выполнении кадастровых работ заказчик может предусмотреть условие об обязанности кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленных им межевых, технических планов, прошедших предварительную автоматическую проверку в «Личном кабинете кадастрового инженера» на срок не более трех месяцев.

При этом, каждому такому документу присваивается уникальный идентифицирующий номер (далее – УИН), что дает возможность заявителю, при представлении в орган регистрации прав заявления об исправлении реестровой ошибки, указать в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета УИН межевого или технического плана, не представляется их на съемном цифровом носителе.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !