

## **Как исправить ошибки в Едином государственном реестре недвижимости: советы экспертов**

**Эксперты Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Вологодской области, а также Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров» рассказали о причинах появления и видах ошибок в сведениях ЕГРН, способах их выявления, а затем исправления.**

Ошибку в сведениях ЕГРН можно обнаружить самостоятельно путем получения выписки из ЕГРН, либо просмотра общедоступной информации на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru) с помощью сервисов «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Публичная кадастровая карта Росреестра».

*«Необходимо внимательно сверить данные выписки или другого официального источника с данными правоустанавливающих, технических документов на недвижимость, имеющихся у вас на руках. Такими документами может быть договор купли-продажи, дарения, аренды, свидетельство о праве на наследство, межевой или технический план, технический паспорт и другие. Если данные в выписке из ЕГРН не соответствуют данным в документах, то, скорее всего в реестре недвижимости содержится техническая ошибка», – говорит директор Кадастровой палаты по Вологодской области **Сабина Каплевская.***

Чаще всего технические ошибки в реестре недвижимости выражаются в опечатках, грамматических и арифметических ошибках как в сведениях о правообладателе, так и в характеристиках объекта недвижимости. Распространенными техническими ошибками являются опечатки в фамилии, имени, отчестве правообладателей, искажения в написании данных о дате рождения, адресе, паспортных данных.

*«Важно отметить, что сведения о правообладателе вносятся в реестр недвижимости в соответствии с данными, указанными в заявлении о регистрации прав или кадастровом учете. При этом прикладывать копию паспорта не требуется. Поэтому рекомендую внимательно проверять свои данные, указанные в заявлении», – советует **руководитель Управления Росреестра по Вологодской области Дмитрий Тулин.***

Техническая ошибка исправляется на основании заявления правообладателя, либо его представителя, которое подается в МФЦ. Также техническая ошибка также может быть исправлена органом регистрации прав в случае самостоятельного обнаружения такой ошибки. Государственным регистратором техническая ошибка исправляется в течение 3 дней после поступления заявления заинтересованного лица либо обнаружения ошибки сотрудником Росреестра.

Следует отметить, что расхождение в сведениях о площади объекта недвижимости не всегда является технической ошибкой: в некоторых случаях такое несоответствие площадей может быть связано, во-первых, с изменением методики подсчета площадей жилых помещений (после 1 мая 2005 года из общей площади квартиры исключаются квадратные метры, приходящиеся на балкон или лоджию); во-вторых, с округлением площади объекта недвижимости (например, площадь земельного участка вносится в ЕГРН с округлением до целого числа, площадь здания и помещения – с округлением до 0,1 м<sup>2</sup>).

С реестровыми ошибками все обстоит несколько сложнее. Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в документах, на основании которых сведения были внесены в реестр.

В большинстве случаев реестровые ошибки возникают из-за ошибок, допущенных в межевом или техническом плане. Например, неверно вычислена площадь здания, ошибка в номере этажа, на котором на самом деле расположено помещение, ошибочно внесена информация о расположении объекта капитального строительства на конкретном земельном

участке. Ошибка в определении координат границы земельного участка приводит к его смещению относительно реального расположения на местности и наложению на другие земельные участки.

Причинами возникновения реестровых ошибок могут быть допущенные кадастровым инженером арифметические ошибки, например, при подсчете площади здания, использование неверных систем координат, пунктов опорно-межевой сети, неисправные приборов, утрата межевых знаков.

Для исправления реестровой ошибки в ЕГРН потребуется собрать необходимый пакет документов (межевой план, технический план, вступившее в законную силу решение суда и т.д.), свидетельствующих о наличии реестровой ошибки и содержащих необходимые для её исправления сведения. За подготовкой межевого или технического плана с целью устранения реестровой ошибки необходимо обратиться к кадастровому инженеру, допустившему такую ошибку, или любому другому. Заявление об исправлении реестровой ошибки с приложением документов подается в МФЦ. Реестровая ошибка исправляется Росреестром в течение пяти рабочих дней после поступления соответствующих документов.

Госпошлина за исправление как реестровой, так и технической ошибки не взимается.

Чаще всего предотвратить ошибку легче, чем ее исправить. Именно поэтому следует ответственно подойти к выбору подрядчика для проведения кадастровых работ. Всего в Вологодской области на сегодняшний день 320 действующих кадастровых инженеров, которые состоят в 12 саморегулируемых организациях. Количество подрядных организаций, а также индивидуальных предпринимателей, занимающихся кадастровыми работами, не менее сотни. Выбрать специалиста из такого многообразия становится непростой задачей.

*«Поскольку зачастую кадастровый инженер является работником юридического лица и не может заключать договоры от своего имени,*

логичнее, в первую очередь, поискать в интернете список и контактные данные организаций, занимающихся кадастровыми работами. И уже потом, связавшись с данной организацией, уточнить опыт, стаж работы специалистов, на каких кадастровых работах больше специализируются, расценки на эти работы, какие инструменты и приборы используют, количество кадастровых инженеров в штате, их фамилии», – рекомендует **Владимир Соколов, руководитель представительства Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров» по Вологодской области, председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Вологодской области.**

Информацию о результатах профессиональной деятельности конкретного кадастрового инженера можно получить на официальном сайте Росреестра в разделе [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](#). В данном разделе есть информация об общем количестве документов, подготовленных кадастровым инженером за определённый период, количестве отказов и приостановлений государственного кадастрового учета, произошедшего по его вине, а также информация о допущенных реестровых ошибках инженера.

Кроме того, получить подробную информацию о кадастровом инженере можно на официальном сайте саморегулируемой организации, членом которой он является.

*«В разделе «Реестр» вы можете помимо контактных данных узнать о месте работы кадастрового инженера, его образовании и стаже, иногда даже увидеть его фото, а также ознакомиться о наличии поступавших на него жалоб и результатах их проверок»,* – отмечает **Владимир Соколов.**

От качества работы кадастрового инженера напрямую зависит соблюдение законных интересов всех сторон. Поэтому очень важно заключить договор на выполнение кадастровых работ, который предусматривает соответствующие гарантии и обязательства. В дальнейшем такой договор позволит обратиться и истребовать исправления или

возмещения причиненного ущерба в соответствующие органы и инстанции в случае возникновения каких-либо споров по границам, по местоположению объекта недвижимости, по площади и другим характеристикам объекта недвижимости, которые могут влиять, в том числе, и на его кадастровую стоимость.

*«Если заказчик пожелает проведение работ «под ключ», то в договоре нужно прописать обязанность кадастрового инженера подать заявление и кадастровую документацию в Росреестр. Если же заказчик хочет подавать заявление и документы самостоятельно, то рекомендую прописывать в договоре обязанность подрядчика (кадастрового инженера) до момента регистрации права или внесения сведений об объекте недвижимости и получения соответствующей выписки ЕГРН, безвозмездно и в короткие сроки устранять все ошибки, допущенные по вине подрядчика»,* – обращает внимание **руководитель представительства Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров» по Вологодской области.**

Следует отметить, что при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ (координат) земельных участков Управление Росреестра по Вологодской области может самостоятельно принять решение о необходимости устранения такой ошибки. Указанное решение направляется заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления ошибки.

По истечении трех месяцев со дня направления такого решения при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки, органом регистрации вносятся изменения в сведения ЕГРН без согласия правообладателя. При этом площадь земельного участка после изменения сведений может отличаться от площади, которая содержится в ЕГРН, но не более чем на 5%.