

Технические ошибки в сведениях ЕГРН. Порядок их устранения

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится вся информация о характеристиках конкретных объектов недвижимого имущества и зарегистрированных правах и обременениях прав на эти объекты. В нём, как и в любом другом информационном ресурсе, могут содержаться ошибки.

В соответствии со ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная 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. Перевод сведений из двух источников в один мог привести к техническим ошибкам, что на практике и произошло.

Несмотря на то, что ЕГРН гарантирует защиту прав собственников недвижимости, порой, в его сведения закрадываются ошибки, наличие которых может в будущем привести к некоторым отрицательным последствиям.

Даже при условии точного соблюдения указанного документа возможность ошибки в информации Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) невозможно исключить. В каких данных могут они возникнуть? В состав сведений реестра ЕГРН входит следующая информация: описание объекта недвижимого имущества – кадастровый номер, технические характеристики, адрес; личные данные правообладателя; дата и основание возникновения права собственности; информация о зарегистрированных обременениях на недвижимость. Соответственно, в этих сведениях могут содержаться ошибки, имеющие технический характер.

Обнаружить ошибку в сведениях ЕГРН могут специалисты органа регистрации прав, филиала Кадастровой палаты, иное лицо. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Информацию об объекте недвижимости, содержащуюся в ЕГРН, можно просматривать бесплатно в режиме онлайн на официальном сайте Росреестра, на котором размещена «Публичная кадастровая карта Росреестра». В этом случае выписку из ЕГРН запрашивать не обязательно.

Ошибочно внесенные в ЕГРН сведения влекут за собой различные последствия, одним из которых может оказаться возможное увеличение налоговой нагрузки. Это касается и правоустанавливающих документов, если их данные расходятся со сведениями ЕГРН.

Порядок исправления технической ошибки установлен п.1 ст.61 Закона о регистрации. Исправить ошибку возможно как при обнаружении опечатки (описки) специалистами Росреестра, так и после заявления заинтересованных лиц, которыми могут быть правообладатель, его законный представитель.

Для исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН необходимо представить в орган регистрации прав соответствующее заявление – посредством личного обращения через многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ) либо – почтового отправления.

В случае если ошибку обнаружил специалист Росреестра, он самостоятельно в течение трех рабочих дней со дня её обнаружения в записях исправляет неточности и в течение 3-х последующих дней уведомляет об этом соответствующих лиц, собственников недвижимого имущества, их представителей. Решение об исправлении ошибки в записях ЕГРН принимается государственным регистратором.

Если ошибку обнаружил собственник недвижимости, то ему (его представителю) нужно подать заявление об исправлении технической ошибки. Заявитель самостоятельно выбирает получателя документов, в какой форме их представить. Приложение к заявлению каких либо документов не обязательно.

За исправление технической ошибки плата не предусмотрена.

В случае если исправление ошибки влечет за собой вред или несоблюдение законных интересов лиц, полагавшихся на точность данных ЕГРН, правообладатель получает отказ на такое исправление в письменном виде. В этом случае он имеет право на обращение в суд.

В судебном порядке могут решаться вопросы в случае, если задеты права и законные интересы собственников, при этом данные случаи не должны влечь за собой возникновение, прекращение, переход зарегистрированного права. К исковому заявлению необходимо приложить отказ об исправлении технической ошибки в письменном виде, а также необходимые документы, подтверждающие исковые требования. Если суд примет решение в пользу собственника недвижимости, то Росреестр обязан внести соответствующие изменения в ЕГРН.

**Дина Щапова,
специалист 1 разряда
отдела повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.**