

УДК 347.214.2

Киселева Кристина Эдуардовна,
кандидат юридических наук,
преподаватель кафедры гражданского
процесса и международного права
Кубанского государственного
университета

**Ошибки, допускаемые в Едином государственном реестре
недвижимости, их характеристика и процедура устранения**

**Mistakes made in the unified state register of real estate, their characteristics
and the procedure for eliminating them.**

Аннотация: Развитие современного общества невозможно без постоянного обновления законодательства. Изменение тех или иных норм сопровождается и изменением процедур их реализации и может повлечь допущение процессуальных нарушений. На сегодняшний день эта проблема коснулась и правовых отношений, связанных с недвижимостью.

В данной статье дан анализ наиболее часто встречающихся ошибок, допускаемых в Едином государственном реестре недвижимости, и путей их устранения.

Ключевые слова: техническая ошибка, реестровая ошибка, единый государственный реестр недвижимости, государственная регистрация недвижимости, установление границ.

Annotation: The development of modern society is impossible without the constant updating of legislation. Changing the rules is accompanied by a change in the procedures for their implementation and may entail the admission of procedural violations. Today, this problem has affected the legal relationship related to real estate. This article analyzes the most common mistakes made in the Unified State Real Estate Register and the procedure for eliminating them.

Keywords: a technical error, a registry error, unified state register of real estate, state registration of real estate, establishment of borders.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (вступивший в силу с 01.01.2017) содержит две отдельные правовые дефиниции относительно исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН):

- техническая ошибка в записях;
- реестровая ошибка.

Для точного и правомерного применения данных положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" есть необходимость точного определения сущности указанных ошибок, содержащихся в ЕГРН.

К техническим ошибкам в записях относится: 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 ЕГРН¹.

Опиской следует считать ошибку, которая нарушает правила грамматики, синтаксиса, пунктуации, нумерации, которые влияют на содержание данных ЕГРН.

Опечаткой необходимо считать ошибку в печатном тексте, как правило, допущенную в результате невнимательности наборщика.

К грамматическим ошибкам относят ошибки, связанные с нарушением закономерностей и правил грамматики, такие как неправильное образование и употребление форм слова.

Арифметической ошибкой следует считать нарушение правил арифметики при расчетах, которая привела к неправильному определению данных.

Исправление технической ошибки, осуществляется исключительно в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права на объект недвижимости².

В случае если исправление технической ошибки приведет к причинению вреда или нарушению законных интересов правообладателей или третьих лиц, то подобные действия осуществляются исключительно в судебном порядке (в том числе при обращении органа государственной регистрации прав).

Исправление технической ошибки производится по решению государственного регистратора прав в течении трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях, получения от любого

¹ Нуприенкова А.В., «Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России», журнал: Кадастр недвижимости, издательство ООО «Кадастр недвижимости» г. Москва, номер 1(46), 2017, с. 10-31.

²Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

заинтересованного лица соответствующего заявления, либо на основании решения суда³.

Данное положение соотносится с положениями, закрепленными в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», однако при этом Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" устанавливает указанный в них срок исправления технической ошибки.

Так же необходимо обратить внимание на то, что в течении трех рабочих дней с момента исправления технической ошибки орган регистрации прав обязан уведомить соответствующих участников отношений связанных с исправлением технической ошибки.

Заявление об исправлении технической ошибки предоставляется по выбору заявителя в форме документа на бумажном носителе при личном обращении, путем почтового отправления, либо в форме электронного документа. При этом Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не содержит положения относительно нотариального удостоверения подписи заявителя при личном обращении или путем почтового отправления.

При направлении заявления в форме электронного документа в обязательном порядке необходимо подписание усиленной квалифицированной подписью заявителя (УКЭП). При этом средства УКЭП должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством РФ и совместимы со средствами электронной подписи.

В случае подачи заявления в форме электронного документа необходимо учитывать то, что документы необходимые для исправления технической ошибки должны быть в формате XML-документов (созданные с

³ Нуприенкова А.В., «Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России», журнал: Кадастр недвижимости, издательство ООО «Кадастр недвижимости» г. Москва, номер 1(46), 2017, с. 10-31

использование XML-схем и обеспечивающие считывание и контроль представленных данных), либо в виде электронных образов документов в формате PDF (иных форматов законодатель не предусматривает).

Под реестровой ошибкой законодатель понимает воспроизведение в ЕГРН ошибки, содержащейся 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 настоящим Федеральным законом.

Исправление реестровой ошибки производится по решению государственного регистратора прав (в том числе в порядке информационного взаимодействия), либо на основании вступившего в силу решения суда⁴.

При выявлении регистрирующим органом реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков должностное лицо, выявившее такую ошибку, готовит протокол выявления реестровой ошибки и проект решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

В протоколе выявления реестровой ошибки указывается:

- 1) дата обнаружения такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в ЕГРН сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки;
- 2) адрес электронной почты правообладателя, а при его отсутствии адрес правообладателя;
- 3) реквизиты документов, содержащих сведения о местоположении границ земельного участка (при их наличии), с использованием которых органом регистрации прав может быть устранена кадастровая ошибка;

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

4) сведения о картографической основе ЕГРН, с использованием которой органом кадастрового учета может быть устранена кадастровая ошибка в сведениях ГКН о местоположении границ земельного участка (дата создания, масштаб картографической основы ЕГРН, система координат);

5) значения координат характерных точек границ земельного участка, в которых выявлена кадастровая ошибка;

б) значения координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемые органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки, определенные картометрическим или аналитическим методом с учетом установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка (при отсутствии у органа регистрации прав возможности определить такие значения в протоколе выявления реестровой ошибки указанные сведения не приводятся);

7) формулы для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков, примененные с учетом требований, установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений, если исправление такой ошибки может быть осуществлено органом регистрации прав;

8) значение площади земельного участка, содержащееся в кадастре недвижимости;

9) значение площади земельного участка, определенное с учетом значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых органом регистрации прав для исправления реестровой ошибки и требований, установленных в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

10) предельная допустимая погрешность определения площади (формула, которая применяется для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка с подставленными значениями и результатами вычислений);

11) содержащиеся в кадастре недвижимости сведения о лице, подготовившем документ, на основании которого в сведения кадастра недвижимости была внесена данная кадастровая ошибка (кадастровом инженером, лице, считающемся кадастровым инженером, землеустроительной организации);

12) заключение, в котором в зависимости от результатов определения значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых регистрирующим органом для исправления реестровой ошибки, и величины изменения значения площади земельного участка, сведения о которой содержатся в кадастре недвижимости, по отношению к значению площади, определенной с учетом значений таких координат, приводится обоснование о наличии или отсутствии у органа кадастрового учета оснований для устранения выявленной кадастровой ошибки в сведениях кадастра недвижимости о местоположении границ земельного участка⁵.

В случае если согласно протоколу выявления реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка такая ошибка может быть устранена органом регистрации прав, то в решении о необходимости устранения реестровой ошибки также указывается срок представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения такой ошибки, - шесть месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки.

Протокол выявления реестровой ошибки и решение о необходимости устранения реестровой ошибки оформляются в виде электронного документа

⁵ Нуприенкова А.В., «Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России», журнал: Кадастр недвижимости, Издательство: [ООО "Кадастр недвижимости"](#) (Москва), 2017, номер 1(46), с.10-31

и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью регистратора прав.

В виде бумажного документа протокол и решения оформляются исключительно при отсутствии в реестре прав сведений об адресе электронной почты правообладателя.

В случае обнаружения реестровой ошибки орган регистрации прав принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать:

- дату выявления такой ошибки;
- ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных,
- необходимость исправления такой ошибки⁶.

Срок направления решения об исправлении реестровой ошибки заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления не может быть позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения.

Государственный регистратор вправе внести изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка без согласия его правообладателя по истечении шести месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ спорного земельного участка.

При исправлении реестровой ошибки орган регистрации прав вносит изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы.

В связи с исправлением реестровой ошибки площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного

⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

участка может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН не более чем на пять процентов⁷.

Необходимо также обратить внимание, что срок уведомления правообладателя земельного участка со дня исправления реестровой ошибки составляет пять рабочих дней.

Согласно сложившейся в Российской Федерации судебной практики, как правило, в суде в качестве истца и ответчика по реестровым ошибкам выступают собственники смежных земельных участков. К участию в деле в качестве третьих лиц привлекается Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ФГБУ ФКП Росреестра.

При рассмотрении дел данной категории суд изучает материалы межевого дела, а именно – основания постановки спорных земельных участков на кадастровый учет и приходит к выводу о наличии либо отсутствии ошибок при установлении границ спорных земельных участков⁸.

Для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства, либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе⁹. Для разрешения спора

⁷ Громова С.Б., «Кадастровая деятельность: особенности и правовые нюансы», журнал: Кадастр недвижимости, Издательство: [ООО "Кадастр недвижимости"](#) (Москва), номер 1(46), с. 32-43.

⁸ Определение Верховного Суда РФ от 17.01.2018 N 309-ЭС17-17453 по делу N А76-7676/2015

⁹ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3012.

данной категории дел суды, зачастую, на стадии рассмотрения дела в первой инстанции, назначают проведение судебной экспертизы, которая и определяет наличие или отсутствие реестровой ошибки¹⁰.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

В связи с данными обстоятельствами для того, чтобы решение суда было исполнимо, в резолютивной части судебного акта должен быть решен вопрос об исправлении реестровой ошибки и указано, что данное решение будет являться основанием для внесения сведений в ЕГРН.

¹⁰ Определение Верховного Суда РФ от 14.03.2018 N 310-ЭС18-981 по делу N А09-4250/2016

Список цитируемой литературы

1. Громова С.Б. «Кадастровая деятельность: особенности и правовые нюансы», журнал: Кадастр недвижимости, Издательство: ООО «Кадастр недвижимости» (Москва) , номер 1(46).
2. Нуприенкова А.В. «Развитие законодательства в сфере регистрации недвижимости в России», журнал: Кадастр недвижимости, издательство ООО «Кадастр недвижимости» г. Москва, номер 1(46), 2017.