

## Ошибки в Едином государственном реестре недвижимости и порядок их исправления

*А. С. Цыганкова<sup>1\*</sup>, А. К. Кравцова<sup>1</sup>, М. А. Губанищева<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,  
Российская Федерация

\*e-mail: anastasiy.tsygankova@inbox.ru

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены виды ошибок в данных Единого государственного реестра недвижимости и способы их исправления. Сведения об объектах недвижимости и их собственниках содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, от достоверности которых зависит полнота действий собственника на пользование и владение данным объектом недвижимости. Авторами рассматриваются кадастровые работы в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка. В результате выполнения кадастровых работ был сформирован межевой план по исправлению реестровой ошибки в местоположении двух несмежных земельных участков.

**Ключевые слова:** реестровая ошибка, техническая ошибка, земельный участок, межевой план

## Errors in the Unified State Register of Real Estate and the procedure for their correction

*A. S. Tsygankova<sup>1\*</sup>, A. K. Kravtsova<sup>1</sup>, M. A. Gubanischeva<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation

\*e-mail: anastasiy.tsygankova@inbox.ru

**Abstract.** This article discusses the types of errors in the data of the Unified State Register of Real Estate and ways to correct them. Information about real estate objects and their owners is contained in the Unified State Register of Real Estate. The completeness of the owner's actions for the use and possession of this property depends on the reliability of the information. The authors consider cadastral works in connection with the clarification of the location of the boundaries and the area of the land plot. As a result of the cadastral work, a land survey plan was formed to correct the registry error at the location of two non-adjacent land plots.

**Keywords:** registry error, technical error, land plot, boundary plan

### *Введение*

Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится в статье 61 Федерального закона 218-ФЗ, согласно которой выделяются технические и реестровые ошибки [1].

Технические ошибки возникают, например, в связи с опечаткой в персональных данных, неверным указанием года постройки, материала стен или иной исходной информации об объекте недвижимости. Как правило, такие ошибки можно исправить путем подачи заявления заинтересованным лицом об исправлении такой технической ошибки или по решению государственного регистра-

тора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях. Чтобы исправить техническую ошибку в заявительном порядке, к заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие актуальные сведения. После исправления технической ошибки в записях, орган регистрации прав уведомляет соответствующих участников отношений об исправлении технической ошибки.

Второй вид ошибок в сведениях ЕГРН – это реестровая ошибка. На сегодняшний день она является очень распространённой, а исправить ее можно 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 и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Реестровая ошибка исправляется через составление межевого или технического плана в зависимости от вида объекта недвижимости. В межевом или техническом плане отображается «старый» контур (обозначается пунктиром), а также местоположение, конфигурация, координаты и иная информация о новом – фактическом контуре земельного участка или здания, сооружения (обозначается красной линией). Реестровая ошибка может быть допущена кадастровым инженером при межевании земельного участка, в результате чего границы земельного участка могут пересекать границы другого земельного участка.

### *Методы и материалы*

Объектом исследования являются земельные участки, сведения о которых содержат реестровые ошибки. При проведении кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и площади земельных участков использовался программный комплекс для кадастровых инженеров АРГО и AutoCAD.

Вопросам исправления реестровых ошибок уделяется большое внимание [2-7]. На практике можно выделить случаи, когда одна реестровая ошибка препятствует исправлению другой. То есть, из-за неверно закоординированного земельного участка, происходит наложение на фактическую границу другого земельного участка, который также ранее был неправильно поставлен на государственный кадастровый учет. Так было в случае с исправлением реестровой ошибки в местоположении и площади земельного в СНТ Химик-1 города Томска (рис. 1).

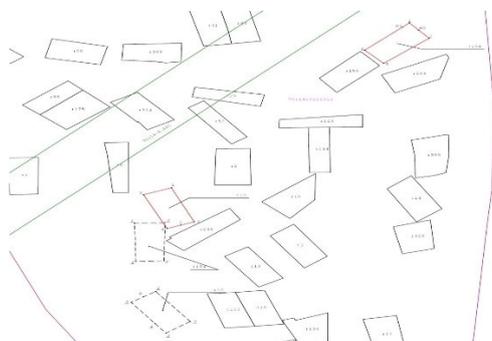


Рис. 1. Реестровая ошибка в сведениях о местоположении границ земельных участков

В данной ситуации собственники двух несмежных земельных участков обратились в кадастровую организацию с целью исправления неточностей в документации на земельные участки.

### ***Результаты***

Для исправления реестровой ошибки, кадастровым инженером был выполнен межевой план с целью уточнения местоположения границ и площади земельного участка, в том числе исправления реестровой ошибки. Для того чтобы сократить сроки уточнения местоположения границ земельного участка, на фактические границы которого накладывался контур другого не смежного с ним земельного участка, также имеющего реестровую ошибку, было принято решение выполнить одним межевым планом одновременно уточнение двух несмежных земельных участков, в соответствии с п. 2.1. ст. 43 Федерального закона № 218-ФЗ [1]. В данном случае границы двух уточняемых земельных участков необходимо согласовать с собственниками смежных им земельных участков.

В ходе работ использовались достоверные данные, в том числе заказана выписка на квартал, а также был использован Государственный акт. В результате визуального осмотра и определения фактических границ земельного участка с кадастровым номером :10 была определена площадь уточняемого земельного участка 828 кв.м.

Обоснованием местоположения уточняемых границ земельного участка с кадастровым номером :10, являются объекты искусственного происхождения – заборы, ограждающие данный земельный участок, и столбы.

По границе, проходящей по характерным точкам 1-2, смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером :337. По границе, проходящей по характерным точкам 3-4 смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером :503. По границе, проходящей по характерным точкам 4-5 смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером :335.

На местности часть границы закреплена деревянным забором (штaketник). Данные смежные земельные участки являются ранее учтенными, сведения о почтовом адресе правообладателей в ЕГРН отсутствуют. В связи с этим извещение о проведении согласования местоположения границ уточняемого земельного участка было опубликовано в "Томском предместье". Возражения относительно местоположения части смежной границы в адрес заказчика и кадастрового инженера не поступало.

По границе, проходящей по характерным точкам 2-3, смежным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером :19. На местности часть границы закреплена деревянным забором (штaketник). Местоположение смежной границы согласовано с правообладателем смежного земельного участка в индивидуальном порядке.

По границе, проходящей по характерным точкам 5-1, смежными являются земли общего пользования. Согласование в силу закона не требуется. На местности часть границы закреплена деревянным забором (штaketник).

В результате выполнения кадастровых работ был сформирован межевой план по исправлению ошибки в местоположении двух несмежных земельных участков. После чего данные передались заказчиком кадастровых работ в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

### *Заключение*

Таким образом, реестровую ошибку важно отличать от технической, так как от этого зависит порядок их исправления. Реестровую ошибку исправить гораздо сложнее, поскольку изначально ее нужно исправить в документах, в которых она допущена и только потом обратиться в Росреестр с целью ее исправления. В случаях проведения комплексных кадастровых работ или самостоятельного выявления органом регистрации реестровой ошибки возможно её исправление без участия правообладателя.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Горбунова О.А. Метод тестового контроля межевого плана, составленного в связи с исправлением реестровой ошибки // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2020. – Т. 7. – № 2. – С. 89-96.
3. Кононова П.В., Ширина Н.В. Различие между технической и реестровой ошибками и способами их исправления // Студенческий форум. – 2020. – № 4-2 (97). – С. 56-57.
4. Губанищева М.А., Халецкая Ю.Н. Порядок проведения судебной экспертизы: практические аспекты при исправлении реестровых ошибок // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2020. – Т. 3. – № 2. – С. 99-105.
5. Зарубин О.А., Агеева А.Р., Агеев А.Е. Технология производства кадастровых работ при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". – 2020. – № 4. – С. 68-80.
6. Понамарев В.Е., Юрченко К.А. Реестровые ошибки и порядок их исправления (на примере Муниципального Образования "город Краснодар") // Региональные геосистемы. – 2021. – Т. 45. – № 2. – С. 194-205.
7. Мезева П.Д., Короткова Е.М. Исправление реестровых ошибок на практике кадастровых работ // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 2. – С. 181-185.

© А. С. Цыганкова, А. К. Кравцова, М. А. Губанищева, 2023