

А. З. Валиева^{1}, Е. М. Короткова¹*

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Томский архитектурно-строительный университет г. Томск

*e-mail: albina-valieva-2012@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются ключевые проблемы, связанные с ошибками, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Анализируются причины возникновения неточностей при постановке на учет объектов недвижимости, и обращается внимание на недостатки в процессе регистрации, недостаточную квалификацию специалистов и влияние человеческого фактора. Также рассматриваются последствия этих ошибок для собственников, включая юридические споры, затруднения в продаже или передаче прав на имущество. Кроме того, в статье приведены примеры практических ситуаций, где недостоверные данные в ЕГРН привели к судебным разбирательствам. В заключение обсуждаются возможные пути улучшения точности и надежности данных, содержащихся в ЕГРН, включая внедрение новых технологий, усиление контроля над процессом регистрации и повышения квалификации сотрудников.

Ключевые слова: недвижимость, имущественные права, единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), ошибки в реестре, кадастровый учет, регистрация недвижимости, юридические последствия, права собственников, финансовые потери, споры о праве собственности, информационная безопасность

A. Z. Valieva^{1}, E. M. Korotkova¹*

ERRORS CONTAINED IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE

Tomsk University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk

*e-mail: albina-valieva-2012@mail.ru

Abstract. The article discusses the key problems associated with errors contained in the Unified State Register of Real Estate (EGRN). The causes of inaccuracies in the registration of movable property are analyzed, and attention is drawn to shortcomings in the registration process, the lack of accurate qualifications of specialists and the influence of the human factor. The consequences of these mistakes for the owners are also considered, including legal disputes, difficulties in selling or transferring property rights. In addition, the article provides examples of practical situations where unreliable data in the Unified State Register led to litigation. In conclusion, possible ways to improve the accuracy and reliability of the data contained in the EGRN are discussed, including the introduction of new technologies, strengthening control over the registration process and staff training.

Keywords: real estate, property rights, unified state register of real estate (EGRN), errors in the register, cadastral registration, registration of movable property, legal consequences, owners' rights, financial losses, disputes over ownership, information security

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218 «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Данный закон заменил два действующих до него законодательных акта, отдельно регламентирующих порядок регистрации недвижимости и порядок регистрации земельных участков (государственный кадастр). То есть данный закон должен был упростить процедуру оформления прав на недвижимое имущество, в качестве единого объекта, включающего в себя не только строения, но и земельные участки.

Он предусматривает ведение Единого реестра государственной регистрации недвижимости, который представляет собой централизованную систему, в которой аккумулируется информация обо всех правах на недвижимость, о сделках с ней, а также информация, характеризующая сами объекты недвижимости. То есть при формировании базы ЕГРН совершались работы по слиянию информации органов регистрации и кадастра недвижимости [4, с.34].

Статья 13 ФЗ № 218 предусматривает три разновидности порядка внесения сведений в ЕГРН (табл. 1).

Таблица 1

Порядок внесения сведений в ЕГРН

Порядок	Значение
Учетный	По итогам проведения сделки (купли-продажи, аренды, дарения и др.) заявителя самостоятельно инициируют регистрацию права и или кадастровый учет подачей заявления в ЕГРН
Межведомственного информационного взаимодействия	Порядок межведомственного информативного взаимодействия обязывает органы как государственной, так и муниципальной власти направлять документы по результатам принятия каких-либо решений в целях проведения регистраций и учетных действий. Также ФЗ инициируют регистрацию права и/или кадастровый учет подачей заявления в ЕГРН № 218-ФЗ обязывает нотариуса, который выдал свидетельство о праве на наследство, предоставлять сведения о лице и недвижимости в ЕГРН в течение трех дней. При нарушении сроков предоставления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия органами власти, регистрационные и учетные действия могут производиться по заявлению заинтересованного лица. В таком случае, орган регистрации права самостоятельно запрашивает сведения в течении 3 дней
Уведомительный	При внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости»

Однако, несмотря на положительную практику внедрения сервиса ведения ЕГРН, нередко встречаются ошибки его ведения, влекущие за собой определенные юридические последствия при учете и регистрации прав на объекты недвижимости. При этом все ошибки делятся на две группы реестровые и технические, проведем их сравнительную характеристику при помощи таблицы 2.

Таблица 2

Сравнительная характеристика реестровых и технических ошибок в ЕГРН

Сопоставляемый фактор	Реестровая ошибка	Техническая ошибка
Понятие	Ошибка, содержащаяся в ЕГРН, которая возникла при занесении в базу сведений из первоначальных документов, содержащих ошибочные сведения и предоставленных в регистрирующий орган	Опечатка, грамматическая и арифметическая ошибка, подписка, приписка, сделанная по невнимательности
Основание исправления	Заявление заинтересованного лица, решение регистрирующего органа, решение суда, обращение межведомственной информационной комиссии	
Прекращение, возобновление, переход права собственности	Решается исключительно в судебном порядке	Не оказывает влияние на переход права собственности
Лицо, по вине которого произошла ошибка	Кадастровый инженер, органы, регистрирующие недвижимость до введения единого реестра, органы местного самоуправления	Сотрудник Росреестра
Срок исправления	5 рабочих дней с момента получения сведений о внесении изменений	Рабочих дня с момента обнаружения ошибки

Следует отметить, что человеческий фактор при возникновении реестровых ошибок тоже играет немаловажную роль. На этапе как сбора, так и обработки полученной информации при внесении сведений в базу, в связи с чем факты возникновения реестровых ошибок неизбежны и необходимо иметь алгоритм действий при выявлении таких ошибок для их оперативного устранения (рис. 1)

На современном этапе, самым действенным способом при устранении реестровой ошибки является судебный способ, так как судебная система отличается самостоятельностью и независимостью по отношению другим ветвям власти.[3]

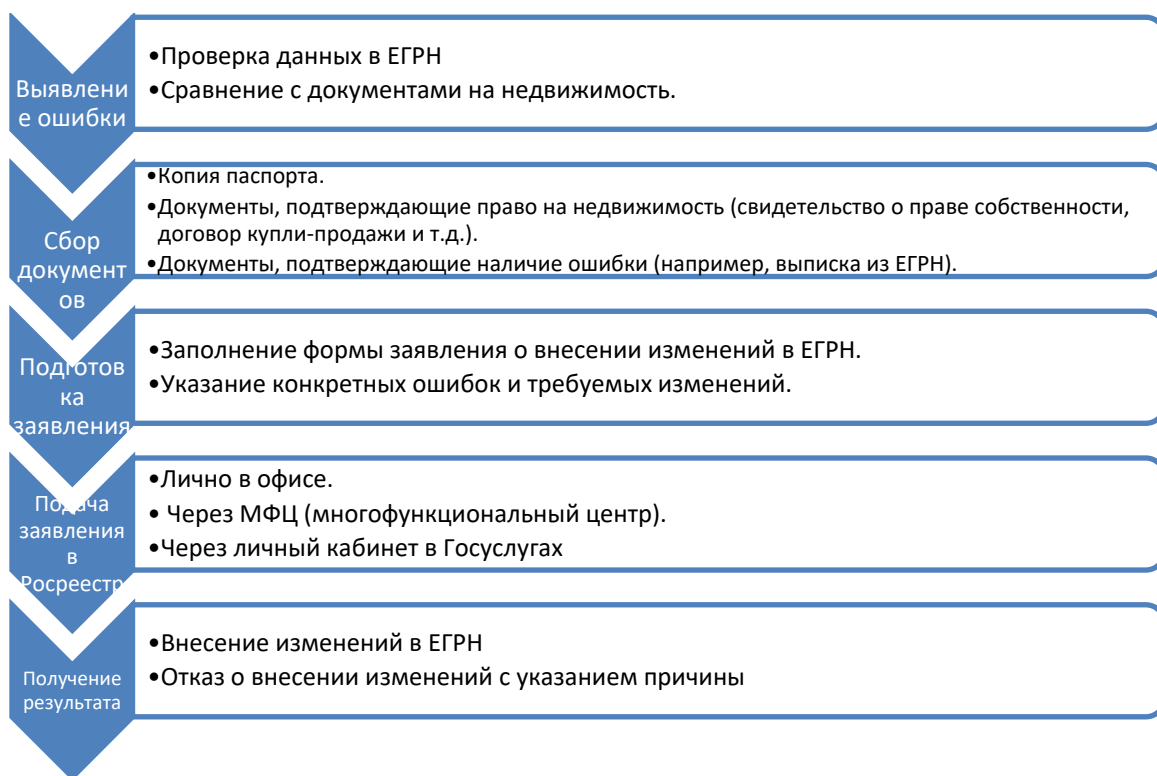


Рис. 1. Этапы устранения ошибок, содержащихся в ЕГРН

В качестве примера рассмотрим решение от 27 марта 2024 г. по делу № А82-14643/2023 Арбитражного суда Ярославской области. Так, Публичное акционерное общество «Сбербанк России» подало иск к администрации Пошехонского муниципального района Ярославской области и городскому поселению Пошехонье с просьбой признать ошибку в реестре, касающуюся местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 76:12:010304:18. И просил внести изменения в данные ЕГРН, связанные с наложением границ этого участка на границы соседнего участка с кадастровым номером 76:12:010304:5. Для изменения площади участка по которому возникла спорная ситуация.

Суд, изучив материалы дела и заслушав представителя истца и третье лицо, установил, что Банку принадлежит административное здание с кадастровым номером 76:12:010101:365 и земельный участок с кадастровым номером 76:12:010304:5, на котором это здание расположено, что подтверждено данными от 03.10.2014. Границы земельного участка не были установлены в соответствии с земельным законодательством; информация о его конфигурации и размерах содержится в утвержденном плане от 08.02.1992.

При подготовке к межеванию Банк выявил пересечение границ своего земельного участка с участком с кадастровым номером 76:12:010304:18 площадью 873 кв.м., который предназначен для размещения административного здания и является объектом культурного наследия. Этот участок принадлежит Пошехонскому муниципальному району и передан во владение Управлению финансов.

Для исправления ошибок в определении границ были проведены кадастровые работы, в результате которых обозначены границы двух земельных участков площадью 191 кв.м. и 682 кв.м. Однако, Администрация поселения отказала в присвоении адреса новому участку и в выделении его доли в натуре. По решению Департамента охраны объектов культурного наследия, земельные участки в границах памятников не подлежат разделению.

Кадастровый инженер подготовил межевой план для исправления ошибки, выявленной в ходе кадастровых работ, которая заключалась в смещении границ участка с кадастровым номером 76:12:010304:18 относительно фактического местоположения. Повторные измерения подтвердили наличие геодезической ошибки при установлении границ, хотя площадь и конфигурация участка остались неизменными. Границы данного участка существуют более 15 лет и согласованы, противоречий нет. На основании приведенных доводов суд удовлетворил исковое заявление Банка, признав реестровую ошибку и удовлетворив заявление.

Однако, если не принимать меры для устранения ошибок, содержащихся в ЕГРН, то могут наступить негативные последствия для собственников, у которых недвижимость находилась и находится во владении. Во-первых, ошибки могут привести к сомнениям относительно прав на имущество, что затруднит осуществление сделок с ним (например, продажа, дарение). Во-вторых, владельцы могут оказаться вовлеченными в судебные споры из-за неправильно указанных границ участков или данных о собственниках, что требует времени и финансовых затрат. В-третьих, в случае подобных ошибок, третьи лица могут заявить права на тот же объект недвижимости, что может привести к потере собственности или необходимости доказывать обратное в суде. Кроме того, ошибочная информация о назначении или статусе объекта может ограничить возможности его использования.

Таким образом, можно отметить, что ошибки, допущенные при внесении сведений в ЕГРН могут повлечь за собой существенные проблемы для владельцев собственности. Поэтому для сокращения случаев допущения таких ошибок, можно предложить следующее:

1. Владельцам недвижимости рекомендуется периодически проверять информацию о своих объектах в ЕГРН. Это позволит своевременно выявить и устранить ошибки.

2. При подготовке документов для регистрации и внесения изменений необходимо следить за их качеством. Это включает правильное оформление, наличие всех необходимых подписей и печатей.

3. Обращение к профессионалам, а именно, использование услуг квалифицированных кадастровых инженеров и юристов, специализирующихся на недвижимости, поможет избежать ошибок в подготовке документов и при обращении в регистрирующие органы.

4. Повышение квалификации специалистов, работающих в сфере недвижимости и регистрации, может снизить вероятность ошибок при внесении данных.

Здесь еще одним фактором может послужить внедрение системы контроля качества в работе специалистов Росреестра.

5. Систематический анализ распространенных ошибок и их причин поможет определить слабые места в процессе регистрации и выработать меры по их устранению.

6. Сотрудничество с кадастровыми палатами, то есть возможность обращаться за разъяснениями и консультациями в кадастровые палаты, чтобы получить детальную информацию о необходимых действиях и сведениях о предоставлении необходимых документов.

Все эти шаги в совокупности помогут снизить нагрузку на систему исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

2. Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс».

3. Архипов И.В, Саввинов К.А. Реестровые ошибки: причины их появления и пути исправления // Технические науки. – 2024. – № 7-1 (94). – С. 50-53.

4. Правкина Р.Н., Лазарев О.Е. Ошибки, содержащиеся в ЕГРН, и способы их устранения // Актуальная наука. – 2023. – № 4(56). – С. 34-38.

5. Судебные и нормативные акты РФ.–URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/JPONgU8xWXgC/> (дата обращения: 21.09.2024)

© А. З. Валиева, Е. М. Короткова, 2025