



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Самарской области

10.04.2025

**Интервью заместителя руководителя Управления Росреестра по
Самарской области Владислава Алексеевича Ершова**

ИСПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

Что такое реестровые ошибки и как их исправлять?

— Реестровая ошибка – воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) ошибка, содержащаяся в документах, представленных или направленных в порядке информационного взаимодействия в орган регистрации.

Отражение в документах ошибочной информации о земельном участке или ином объекте недвижимости, может быть следствием различных причин, ведь на протяжении многих лет информация о границах земельных участков вносилась в реестр на основании разных и не всегда корректных материалов. Кроме того, это может быть и ошибка, которую кадастровый инженер допустил в ходе проведения кадастровых работ. И все это – реестровые ошибки, которые требуют своего исправления, потому что несоответствие границ земельных участков могут привести к спорам с соседями, а также стать препятствием при осуществлении учетно-регистрационных действий с недвижимостью.

Раньше единственным способом исправления ошибок в данных ЕГРН в границах земельных участков было проведение кадастровых работ по инициативе и за счет владельца такого участка.

В настоящее время ошибка в границах земельного участка может быть исправлена Росреестром самостоятельно без проведения процедуры межевания. В данном случае специалистом проводится анализ сведений, содержащихся в ЕГРН и в документах, на основании которых такие сведения были внесены в отношении объекта недвижимости.

В случае выявления технической ошибки (несоответствие сведений ЕГРН документам в отношении земельного участка) она исправляется в течение трех рабочих дней с момента ее выявления.

Если сведения, содержащиеся в документах, послуживших основаниями для внесения данных в ЕГРН, содержат ошибки (реестровая ошибка), специалистом Росреестра инициируется процедура исправления реестровой ошибки.

В филиал ППК «Роскадастр» по Самарской области направляется письмо-поручение об определении верных значений координат характерных точек границ соответствующего объекта недвижимости. При наличии документов, на основании которых возможно определить верное значение координат, Филиал ППК «Роскадастр» определяет такие значения и направляет отчет в Управление Росреестра. Если документов, определяющих верное значение координат нет, то Филиалом готовится заключение о невозможности определения координат.

Государственный регистратор на основании поступившего отчета или заключения принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки и направляет уведомление правообладателю соответствующего объекта недвижимости.

Собственник, получив решение, может согласиться с предложенным вариантом исправления, либо не согласиться. В случае согласия ему не нужно предпринимать никаких действий, Управлением по истечении месяца со дня направления такого решения в ЕГРН будут внесены исправленные сведения, правообладателю будет направлено уведомление об исправлении реестровой ошибки.

В случае несогласия правообладателя с предложенным вариантом исправления, он может обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ и подготовки межевого плана с целью внесения в ЕГРН исправлений на основании такого межевого плана.

Таким образом, в настоящее время существует три способа исправления ошибок в данных ЕГРН в границах земельного участка:

- Проведение кадастровых работ, по итогам которых будет подготовлен межевой план, на основании которого в ЕГРН будет произведен кадастровый учет изменений сведений о земельном участке;
- Исправление реестровой ошибки Управлением Росреестра совместно с филиалом ППК «Роскадастр» самостоятельно без подготовки и предоставления правообладателем межевого плана;
- Судебный порядок.

Что делать правообладателю, если он обнаружил в данных ЕГРН ошибку в границах своего земельного участка?

— В настоящее время правообладателю земельного участка достаточно направить обращение по данному вопросу в Управление Росреестра любым удобным способом: через официальный сайт Росреестра, по электронной почте, нарочно, через Платформу обратной связи (ПОС), Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО), обратиться на личный прием.

При поступлении такого обращения специалист Управления проведет анализ сведений ЕГРН в отношении земельного участка, а также имеющиеся графические материалы. При выявлении реестровой ошибки будет инициирована процедура исправления данной ошибки, описанная выше.

В какой срок исправляется реестровая ошибка в границах объектов недвижимости?

— Процесс исправления реестровой ошибки состоит из нескольких этапов, и практически для каждого из этапов предусмотрен свой срок. На подготовку отчета об определении координат законом предусмотрен двухмесячный срок. Но, как правило, филиал ППК «Роскадастр» такие отчеты готовит намного быстрее. После поступления отчета государственный регистратор в течение 5 рабочих дней принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки и направляет его правообладателю объекта недвижимости.

Правообладатель, получив такое решение, в течение одного месяца должен оценить, устраивает ли его предложенный вариант исправления, или нет. Срок ожидания документов, необходимых для исправления реестровой ошибки, отсчитывается с момента направления решения. При этом, правообладатель имеет право продлить срок ожидания документов по решению о необходимости устранения реестровой ошибки до трех месяцев. Для этого ему нужно обратиться в Управление с соответствующим заявлением.

Кроме того, правообладатель может написать в Управление обращение с просьбой не выжидать срок один месяц, а внести исправленные сведения раньше. В этом случае реестровая ошибка будет исправлена ранее предусмотренного месячного срока ожидания документов. Поэтому общий срок исправления реестровой ошибки также зависит от волеизъявления правообладателя объекта недвижимости.

Допускается ли увеличение или уменьшение площади при исправлении реестровой ошибки?

— Существуют допустимые пределы отклонения площади земельного участка по результатам исправления реестровой ошибки от площади

данного участка, содержащейся в ЕГРН. Так, допускается увеличение площади земельного участка не более чем на 10% или уменьшение площади земельного участка не более чем на 5% относительно площади земельного участка.

В случае, если по результатам определения координат отклонение значения площади составит больше указанных пределов, то реестровая ошибка органом регистрации не исправляется. Филиал ППК «Роскадастр» готовит заключение о невозможности определения координат. На основании заключения регистратор принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки и направляет его правообладателю, которому в данном случае будет рекомендовано обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ с целью исправления выявленных ошибок.

Проводится ли работа по выявлению и исправлению реестровых ошибок органом регистрации прав самостоятельно без обращений правообладателей?

— Да, с 2022 года Росреестром организована масштабная работа по выявлению и исправлению реестровых ошибок без привлечения средств правообладателей. Управлением Росреестра совместно с филиалом ППК «Роскадастр» за 2024 год было исправлено почти 24 500 реестровых ошибок. Всего же за период с 2022 по 2024 год было исправлено порядка 43 300 реестровых ошибок.

Исходя из самой минимальной стоимости межевого плана в 10 000 рублей (как правило, стоимость таких работ значительно выше), можно подсчитать, что проведенные органом регистрации прав работы позволили сэкономить правообладателям объектов недвижимости не менее 433 000 000 рублей.

Необходимо отметить, что масштабная работа по исправлению реестровых ошибок направлена в первую очередь на наполнение ЕГРН

полными и точными сведениями об объектах недвижимости. Это необходимо, в том числе, в рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», которая также наполняется актуальными сведениями о земле и недвижимости. Устранение пересечений границ земельных участков в ЕГРН, а также определение координат объектов обеспечивается за счет государства.

Материал подготовлен

Управлением Росреестра по Самарской области