

Что делать, если право на объект недвижимости зарегистрировано с ошибкой

Нередки случаи, когда при проведении государственной регистрации прав или государственного кадастрового учёта допускаются ошибки, как по вине органов регистрации, так и по вине заявителей, кадастровых инженеров, государственных или муниципальных органов. Ошибки разделяются на два типа: технические и реестровые.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) – это ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

В случае совершения технической ошибки данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, которые были представлены на кадастровый учет или регистрацию прав.

Среди самых распространенных технических ошибок – неправильные фамилии, имена и отчества правообладателей, адреса объектов недвижимости.

В случае если недостоверные сведения содержались в документах, которые представлены на кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в ЕГРН, имеет место быть реестровая ошибка.

Таким образом реестровой ошибкой является ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав заявителями, муниципальными или государственными органами в порядке информационного взаимодействия или иными лицами, а также ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникающая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы.

Чтобы исправить реестровую ошибку по заявлению, нужно собрать пакет документов, содержащий достоверные сведения, необходимые для внесения в ЕГРН.

Если ошибка допущена в межевом или техническом плане, в части указания, например, площади объекта недвижимости, этажности здания, расположение характерных точек границ земельного участка, то в таких случаях заявитель для исправления технической ошибки должен к заявлению приложить межевой или технический план, в котором указаны верные данные.

Документы, содержащие сведения, необходимые для исправления реестровых ошибок могут поступить в Росреестр в порядке

межведомственного информационного взаимодействия (без участия гражданина), в случае если ошибка содержалась в таких документах.

Если ошибка допущена в документах, например, в части установления разрешенного использования земельного участка, адреса объекта недвижимости и т.п., то в таких случаях ошибка может быть исправлена на основании изменённых документов, направленных органами власти в орган регистрации, без участия правообладателей.

Если исправление технической или реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права, ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав, в случае если несоответствия в записях выявлены госслужащими самостоятельно, или по заявлению об исправлении технической ошибки заинтересованного лица.

Соответствующее заявление можно подать разными способами: через МФЦ, направить в Росреестр по почте, воспользоваться электронным сервисом на официальном сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя».

Во всех случаях техническая ошибка исправляется Росреестром в течение 3 рабочих дней после поступления соответствующих документов, реестровая ошибка в течение 5 рабочих дней.

Уведомления об исправлении технической или реестровой ошибки в записях ЕГРН направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения изменений в ЕГРН.

В случае если по результатам рассмотрения заявления об исправлении технической ошибки установлено, что указанная в заявлении ошибка не может быть исправлена (в том числе она не является технической ошибкой), заявителю в те же сроки, направляется уведомление об отказе в исправлении технической ошибки.

Решение об исправлении технической или реестровой ошибки также может быть принято судом (в случае отсутствия возможности исправить её по решению государственного регистратора или заявлению заинтересованного лица).

В случае если исправление технической или реестровой ошибки может повлечь за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

В целях недопущения ошибок заявителям, органам регистрации, государственным или муниципальным органам, кадастровым инженерам необходимо быть особо внимательными к представленным и направляемым документам.