Техническая и реестровая ошибка

В соответствии с частью 1 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) техническая ошибка (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 Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН, исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Порядок представления и форма заявления об исправлении технической ошибки в записях, а также требования к формату заявления об исправлении технической ошибки в записях в форме электронного документа установлены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920.

Согласно части 3 статьи 61 Закона о недвижимости воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся 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 Законом о недвижимости, подлежит исправлению 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. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Например, если реестровая ошибка была допущена кадастровым инженером в техническом плане, кадастровому инженеру, допустившему ошибку при подготовке технического плана необходимо подготовить новый технический план, где в подразделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо описать ситуацию возникновения реестровой ошибки, с приложением подтверждающих документов (например, договоров, плана этажа и т.п.).

Учитывая положения пункта 4 части 2 статьи 15 Закона о недвижимости, указанный технический план должен представляться в орган регистрации прав совместно с соответствующими заявлениями об учете изменений объектов недвижимости в связи с исправлением реестровой ошибки от собственников.

Также, следует учитывать, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН в форме и в порядке, которые установлены Приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173.

Начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки Т.М. Никитюк