

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует
о порядке исправления реестровых ошибок, выявляемых в ходе
осуществления государственного земельного надзора**

Согласно статье 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) реестровая ошибка - воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (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 данным Федеральным законом, то есть допущенная лицами и органами, которые составили и направили указанные документы.

Реестровая ошибка может быть исправлена в досудебном порядке, если это не причинит вред или не нарушит законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на записи, содержащиеся в ЕГРН (часть 4 статьи 61 Закона о регистрации).

Такая ошибка исправляется государственным регистратором прав только в том случае, если поступят документы, которые свидетельствуют о наличии ошибки и содержат сведения, необходимые для ее исправления (часть 3 статьи 61 Закона о регистрации).

К отношениям, связанным с осуществлением государственного земельного надзора, с 01.07.2021 применяются положения Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (Закон о контроле).

При осуществлении государственного земельного надзора и проведении контрольных (надзорных) мероприятий уполномоченными лицами могут быть выявлены признаки наличия реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков, которые на практике представляют собой равноудаленное смещение координат фактического местоположения границы (части границы) земельного участка по сравнению с координатами характерных точек соответствующей границы (части границы) земельного участка, внесенными в ЕГРН, а также фактическим зеркальным расположением на местности по сравнению с данными ЕГРН, «отлетом», то есть фактическим расположением земельного

участка в другой местности. При этом во всех указанных случаях фактическая конфигурация земельного участка и его площадь соответствует аналогичным сведениям в ЕГРН.

«Такая реестровая ошибка в установлении границ земельного участка может быть исправлена как по инициативе правообладателя на основании подготовленного кадастровым инженером исправленного документа (межевого плана) и заявления в органы регистрации прав, так и без участия собственника», - отмечает начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Владимирской области Денис Ломтев.

Орган регистрации прав может исправить ее самостоятельно в следующих случаях:

1) проводились комплексные кадастровые работы. При этом по их результатам исправляются как реестровые ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, так и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (пункт 5 часть 2 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Закон о кадастровой деятельности)).

Уточненные сведения будут внесены в ЕГРН на основании заявления уполномоченного органа и утвержденной им карты-плана территории, которая составляется по итогам проведения комплексных кадастровых работ (часть 3 статьи 19, часть 3 статьи 43 Закона о регистрации, статьи 42.4 Закона о кадастровой деятельности);

2) орган регистрации прав выявил ошибку самостоятельно (как, например, в указанном выше случае - при осуществлении государственного земельного надзора). В этом случае принимается решение о необходимости ее устранить, которое направляется заинтересованным лицам (органам) не позднее следующего рабочего дня. В решении указывается суть ошибки и в чем состоит необходимость ее исправления (часть 6 статьи 61 Закона о регистрации).

При получении такого решения собственнику необходимо определить, нужно ли ему исправлять ошибку, так как это может повлечь дополнительные расходы. Если собственник решил ее исправить, то сначала необходимо исправить ошибку в документах, а после этого обратиться в орган регистрации прав. Обязанность по направлению своего согласия на изменение сведений о местоположении границ у собственника отсутствует.

«Если собственником необходимые для исправления ошибки документы (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевого плана) не будут поданы, то по истечении трех месяцев с даты направления решения орган регистрации прав вносит изменения в ЕГРН без согласия правообладателя земельного участка, если у органа есть необходимые документы, материалы и соблюдены установленные статьей 61 Закона о регистрации условия. До истечения трехмесячного срока собственник может обратиться с заявлением в орган регистрации о продлении срока, но не более чем на три месяца (часть 7 статьи 61 Закона о регистрации)», - отметил

заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Изменения могут быть внесены в том случае, если после этого площадь земельного участка не будет отличаться от его площади, указанной в ЕГРН, более чем на пять процентов (часть 7 статьи 61 Закона о регистрации).

«При исправлении реестровых ошибок орган регистрации прав также вносит в ЕГРН сведения о местоположении границ (координатах характерных точек границ) смежных и (или) несмежных земельных участков, а также вносит сведения о площади земельных участков. В этом случае межевой или технический план на соответствующий объект недвижимости не подготавливается (часть 7.1 статьи 61 Закона о регистрации)», - отмечает Председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Владимирской области, генеральный директор Центра технической инвентаризации Владимирской области, Илья Сурков.

Внесение сведений в ЕГРН о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка не препятствует проводить его государственный кадастровый учет на основании документов, которые представил собственник после внесения органом регистрации прав таких сведений в ЕГРН (часть 7.2 статьи 61 Закона о регистрации).

Реестровая ошибка исправляется органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня поступления документов, которые свидетельствуют о ее наличии и содержат верные сведения, либо решения суда, вступившего в законную силу (часть 3 статьи 61 Закона о регистрации).

После этого собственнику направляется уведомление об исправлении ошибки в следующий срок:

- в течение трех рабочих дней после исправления ошибки;
- в течение пяти рабочих дней, если орган регистрации прав исправлял выявленную реестровую ошибку самостоятельно (часть 5, 8 статьи 61 Закона о регистрации).

Уведомление направляется (выдается) следующими способами - по электронной почте (на адрес, который указан в заявлении (если оно подавалось) и (или) содержится в ЕГРН (в том числе, если заявления не было), направляется ссылка на электронный документ, размещенный на сайте органа регистрации прав, или электронный документ), через Единый портал госуслуг или сайт органа регистрации прав с использованием ФГИС ЕСИА - в форме электронного документа, через МФЦ - в бумажном виде (если заявление подавалось в бумажном виде лично в МФЦ). Получить уведомление можно лично, обратившись в МФЦ по месту подачи заявления, или с помощью курьерской доставки МФЦ по адресу, указанному в заявлении.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26