

*Владимиров Игорь Александрович,
кандидат юридических наук, доцент кафедры финансового и
экологического права, Институт права, Башкирского государственного
университета г. Уфа;
Матвеева Анна Сергеевна,
студентка 3 курса, кафедры финансового и экологического права,
института права, Башкирского государственного
университета г. Уфа.*

НЕКОТОРЫЕ ОШИБКИ ПРИ ВЕДЕНИИ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** Актуальность темы определяется через ее значимость и важность. И если проанализировать все возможные ситуации, когда техническая или реестровая ошибка сможет определенным образом навредить собственнику любого типа недвижимости, то легко прийти к вполне логичному выводу: законные владельцы недвижимого имущества больше всех заинтересованы в своевременном исправлении обнаруженных ошибок.*

***Abstract:** the Relevance of the topic is determined through its significance and importance. And if we analyze all possible situations when a technical or registry error can harm the owner of any type of real estate in a certain way, it is easy to come to a quite logical conclusion: the legitimate owners of real estate are most interested in timely correction of the detected errors.*

***Ключевые слова:** ЕГРН, реестровые ошибки, причины, технические ошибки, последствия.*

***Keywords:** usrn, registry errors, causes, technical errors, consequences.*

Актуальность темы определяется через ее значимость и важность. Недвижимое имущество как основной объект рыночных отношений выполняет несколько функций: это предмет потребления и средство производства для правообладателей и третьих лиц, соответственно, частый объект сделок. ¹Приоритетность темы на настоящий момент также заключается в недавних изменениях в данной отрасли, которые будут продолжаться. Реформирование хоть и имеет процедурный характер, не отражает более глубокой теоретической проблемы регистрационной системы России, а поэтому требует более детального изучения и освещения. Современная правоприменительная практика, а именно практика недоверия лиц сведениям об объектах недвижимого имущества дает основания полагать, что сомнение в достоверности сведений растет, а, соответственно, роль и надежность существующей регистрационной системы снижается.

С 1 января 2017 года вступил в силу новый федеральный закон – ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с частью 2 статьи 1 «Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений».²

Этот нормативный акт пришел на смену сразу двум законам – ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» и ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».³

¹ Земельный кодекс Российской Федерации: от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сентября 2001г.: одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001г.:(ред. от 02.07.2021)// Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 13.10.2021).

² Федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 13.07.2015г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс].URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения:13.10.2021).

³ Федеральный закон от 21 июля 1997г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(с посл. изм. и доп. от 21.07.1997г.)//Официальный интернет портал

Единый государственный реестр недвижимости, как и любой другой информационный ресурс, может содержать ошибки, которые зачастую не зависят от добросовестности работников органа кадастрового учета. Некоторые ошибки могут появиться из-за того, что неверные сведения содержатся в документах, на основании которых они внесены в ЕГРН.

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой систематизированный свод достоверных сведений в текстовой и графической форме.

В ЕГРН входят:

- реестр объектов недвижимости;
- реестр прав на недвижимость;
- реестр границ;
- реестровые дела;
- кадастровые карты.

Как правило, недочеты выявляются только тогда, когда вы совершаете какие-либо действия со своим недвижимым имуществом.

Все ошибки условно можно разделить на две большие группы:

- технические;
- реестровые.

При создании Единого государственного реестра недвижимости проводились работы по слиянию базы органов регистрации и кадастра недвижимости.

К сожалению, недоработки в программном обеспечении Росреестра послужили причиной множества технических ошибок в правовых документах объектов.

Реестровые ошибки возникают по недосмотру кадастровых инженеров, производящих межевание.

правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/>(дата обращения: 13.09.2021)(утратил силу).

«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, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости».

Она приводит к несоответствию сведений, содержащихся в реестре недвижимости и в правоустанавливающих документах.

Это могут быть разночтения в адресе, площади, кадастровой стоимости объекта (дома, квартиры, гаража) или земельного участка.

Основанием для исправления технической ошибки является представленное органу регистрации права:⁴

1. Заявление от любого заинтересованного лица.

2. Вступившее в законную силу решение суда.

3. При обнаружении должностными лицами органа регистрации прав несоответствий в записях государственного реестра недвижимости они обязаны в течение 3 дней уведомить собственника о произведенных исправлениях.

Кадастровые инженеры при межевании объектов также нередко допускают ошибки.

Реестровой ошибкой называются сведения, которые ошибочно внесены в кадастр недвижимости на основании межевого, технического плана или акта обследования. Чаще всего это неточности в местоположении.⁵

Реестровая ошибка – «ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования,

⁴ Федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 13.07.2015г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс].URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения:13.10.2021).

⁵ Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Издательство А. Сазонова 2008 г. С.63.

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 настоящим Федеральным законом».

Основные причины - низкая квалификация специалиста, устаревшее оборудование, которым проводились замеры, иногда инженер и вовсе не выезжает на объект.

В конечном итоге все вышеперечисленное, вместе или по отдельности, приводит к отклонению координат и длин линий от фактического местоположения объекта.

Разница между технической и реестровой ошибками заключается в том, что техническая ошибка допускается в процессе процедуры внесения сведений в ЕГРН ввиду не правильного переноса данных из документов, в то время как реестровая ошибка совершается до процедуры внесения в реестр и заключается в предоставлении недостоверных данных об участке.

Причины появления реестровых ошибок могут быть разные, но всё-таки главными остаются недостатки кадастровых работ, а именно:

- нарушение установленного порядка организации геодезических и картографических работ, а также норм и правил их выполнения - когда работы проводятся «от соседского забора», и в случае одной ошибки все последующие земельные участки ставятся на учет со смещением;

- использование сведений об исходных геодезических пунктах из неофициальных и недостоверных источников – когда сведения об исходных пунктах ГГС получают «от коллег, из интернета, и т.д.», а не в установленном порядке из государственного фонда данных землеустройства путем подачи соответствующего заявления в Управление;

- недостаточная квалификация кадастровых инженеров.

Заниматься вопросами исправления реестровых ошибок очень сложно, но это обязательно нужно делать. Бездействие в этом вопросе может вызвать неприятные последствия. Вот некоторые из них⁶:

1. Могут возникнуть проблемы с государственным кадастровым учетом возведенного здания (например, жилого дома, или гаража), так как неверно определенная граница участка будет пересекать здание;

2. Могут быть трудности в процессе оформления сделок с земельным участком;

3. Собственник смежного земельного участка может заявить свои права на часть вашего участка и вам придется добиваться принятия справедливого решения в суде;

4. Возможны препятствия на пути к получению кредита или субсидии, участию в программе «материнский капитал», так как наличие пересечений является основанием для приостановления государственной регистрации любых прав и ограничений, в том числе и ипотеки.

Лучше исправить реестровую ошибку как можно раньше. И если проанализировать все возможные ситуации, когда техническая или реестровая ошибка сможет определенным образом навредить собственнику любого типа недвижимости, то легко прийти к вполне логичному выводу: законные владельцы недвижимого имущества больше всех заинтересованы в своевременном исправлении обнаруженных ошибок. А это значит, что они должны являться основными инициаторами обращения в орган государственной регистрации прав за исправлением реестровой ошибки.

⁶ Федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 13.07.2015г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс].URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения:13.10.2021).

Использованные источники:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сентября 2001г.: одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001г.:(ред. от 02.07.2021)// Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 13.10.2021).
2. Федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 13.07.2015г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс].URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения:13.10.2021).
3. Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221 «О кадастровой деятельности»(с посл. изм. и доп. от 24.07.2007г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс].URL:<http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения:13.10.2021).
4. Федеральный закон от 21 июля 1997г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(с посл. изм. и доп. от 21.07.1997г.)//Официальный интернет портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://www.pravo.gov.ru/>(дата обращения:13.09.2021)(утратил силу).
5. Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Издательство А. Сазонова 2008 г. С.63.