



# **ДОПУЩЕНА ОШИБКА В ЕГРН: ЧТО ДЕЛАТЬ**

**Ошибки реестровые и технические**  
**Порядок подачи заявлений в Росреестр**  
**Сроки и стоимость процедуры**

# **ДОПУЩЕНА ОШИБКА В ЕГРН: ЧТО ДЕЛАТЬ**

Ошибки реестровые и технические  
Порядок подачи заявлений в Росреестр  
Сроки и стоимость процедуры

## СОДЕРЖАНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЕ И РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ В ЕГРН.....	4
Виды технических и реестровых ошибок.....	6
ЧЕМ ГРОЗЯТ ОШИБКИ В ЕГРН.....	7
Чем грозит техническая ошибка.....	7
Чем грозит реестровая ошибка .....	8
КАК ВЫЯВИТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ ИЛИ РЕЕСТРОВУЮ ОШИБКУ.....	9
КАК ИСПРАВИТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ ОШИБКУ.....	11
Заявление об исправлении технической ошибки.....	11
КАК ИСПРАВИТЬ РЕЕСТРОВУЮ ОШИБКУ.....	13
Заявление об исправлении реестровой ошибки.....	13
Исправление реестровой ошибки в судебном порядке.....	14
Как исправить реестровую ошибку в кадастровом паспорте.....	15
Какие понадобятся документы для исправления реестровой ошибки.....	16
СРОКИ И СТОИМОСТЬ ПРОЦЕДУРЫ ИСПРАВЛЕНИЯ ОШИБКИ.....	17
ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.....	18



Сегодня все сведения об объектах недвижимости в России содержит Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Ведением ЕГРН занимается Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Опечатка в имени-фамилии собственника при регистрации квартиры, некорректно составленный план участка при межевании или, к примеру, неверно указанная площадь многоквартирного дома – любой документ, содержащий неверные сведения, который внесен в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), может иметь серьезные последствия для владельца.

Опечатка в фамилии может расстроить сделку. Арифметическая ошибка в размере общей площади дома приведет к некорректным начислениям платы за коммунальные услуги. Ошибка станет причиной отказа в предоставлении ипотечного кредита

или назначении социальных выплат, повлияет на размер налоговых начислений и может даже привести к судебным спорам.

Все, чем вы владеете из недвижимого имущества, ставится на госучет и подтверждается выпиской из ЕГРН.

Но как быть, если в ходе передачи данных и постановки объекта недвижимости на учет закралась ошибка?

Как исправить? Куда обратиться? В какой срок ее устранят?

Центр защиты прав граждан подготовил подробную инструкцию с ответами на важные вопросы, касающиеся исправления ошибок в ЕГРН. В ней мы разберем типы ошибок, с которыми сталкиваются владельцы недвижимости, и подробно расскажем о механизмах их устранения.

## ТЕХНИЧЕСКИЕ И РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ В ЕГРН

Ошибки в ЕГРН делятся на два типа – технические и реестровые

Для того чтобы внести исправления, в одних случаях достаточно подать заявление, а в других предстоит кропотливая работа и судебные разбирательства.

Оба вида ошибок описаны в ст. 61 Закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Техническая ошибка** – ошибка, допущенная при внесении данных в ЕГРН со стороны Росреестра или Кадастровой палаты.

Обычно ошибки технического характера выражаются в виде описок, опечаток, неточностей.

Внесение ошибочной информации, разумеется, влечет несоответствие сведений в ЕГРН сведениям в документах собствен-

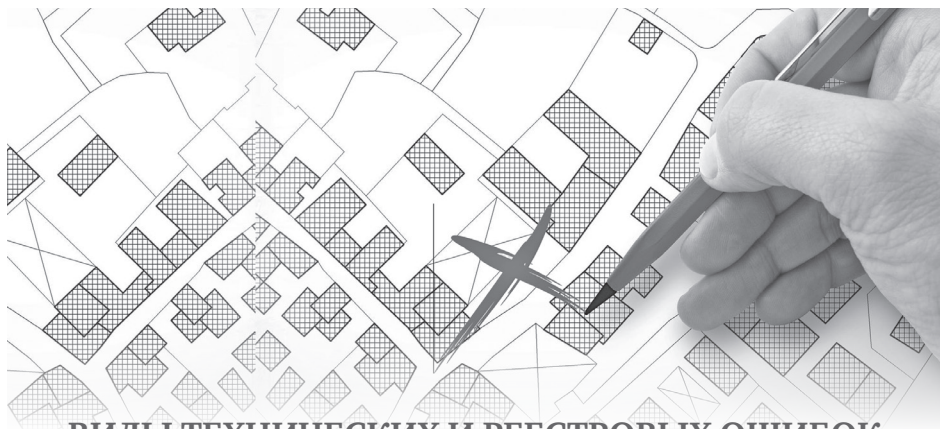


ников, однако на права собственников такие неточности влияют крайне редко.

**Реестровая ошибка** – ошибка, которую совершает кадастровый инженер.

Она может быть допущена в техническом плане участка, межевом плане, акте обследования либо в документах, предоставленных в ЕГРН и на основании которых был произведен учет имущества.

Для ее исправления почти всегда требуется проведение дополнительных или повторных работ, уточнение и согласование границ. При этом, если ошибка может причинить вред интересам других лиц, ее корректировка допускается только через суд.



## ВИДЫ ТЕХНИЧЕСКИХ И РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК

**Технические ошибки чреваты тем, что в случае их допущения данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, предоставленных на кадастровый учет и регистрацию прав.**

Как правило, это грамматическая или арифметическая неточность. Среди таковых встречаются опечатки в фамилии или адресе правообладателя, опiski и, как следствие, перенос ошибочной информации в ЕГРН.

Обычно их допускают регистраторы при приеме пакета документов от граждан.

Технические ошибки встречаются довольно часто. Радует одно: исправление таких неточностей не повлечет за собой корректировки кадастровых работ.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

Заявление на исправление технической ошибки можно подать в любой момент. Как непосредственно после ее выявления, так и позднее. Однако в случае несоответствия сведений в документах и выписке ЕГРН рекомендуем сразу же обращаться в Росреестр.

### **Реестровые ошибки – коварней.**

Причиной таких ошибок становится небрежность при проведении кадастровых работ, неточность или несоответствие погрешности оборудования, иные факторы (включая человеческий фактор).

Среди наиболее часто встречающихся реестровых ошибок значатся следующие:

- *наложение или пересечение границ близлежащих участков;*
- *неправильное определение координат участка или строения;*
- *неправильное описание местоположения объекта;*
- *отсутствие координат на точки границ;*
- *неправильное описание конфигурации.*

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

Мы рекомендуем всегда обращать внимание на опыт работы кадастровых инженеров, поскольку в этом случае риск выявления ошибок во внесенных в ЕГРН данных можно существенно снизить.

## **ЧЕМ ГРОЗЯТ ОШИБКИ В ЕГРН ЧЕМ ГРОЗИТ ТЕХНИЧЕСКАЯ ОШИБКА**

Несмотря на то что технические ошибки в ЕГРН не всегда отражаются на правах и интересах собственников или иных лиц, Росреестр все равно обязан уведомить о них человека. При этом ведомство вправе само исправлять такие ошибки, если их обнаружило. Однако и в этом случае владелец недвижимости/участка должен быть поставлен в известность.



Технические ошибки могут повлечь следующие сложности:

- невозможность зарегистрировать сделку и переход прав на объект (например, техническая ошибка в кадастровом номере земельного участка не позволит зарегистрировать договор на его продажу);
- проблемы при внутреннем учете недвижимости для предприятий;
- невозможность запросить сведения ЕГРН, так как в заявлении на выписку будут указаны заведомо несоответствующие данные.

Чаще всего техническая ошибка в ЕГРН является арифметической.

То есть когда указана неверная площадь или размер объекта (больше или меньше положенного). Это не влечет изменения прав, но также требует исправления.

При этом, если техническая ошибка повлекла прекращение, переход, возникновение или изменение прав на собственность, ее можно исправить через суд. Что сделано для защиты интересов граждан или организаций. Например, когда объект ошибочно зарегистрирован на лицо, заведомо не являющееся его правообладателем.

## ЧЕМ ГРОЗИТ РЕЕСТРОВАЯ ОШИБКА

Чтобы поставить на кадастровый учет объект недвижимости (земельный участок, дом, объект незавершенного строительства), учесть его изменение (уточнение границ, раздел или объединение земельного участка, перепланировка, реконструкция объекта капитального строительства), граждане пользуются услугами кадастрового инженера.

От качества его работы зависит правильность внесения данных в ЕГРН.

Несоответствие данных может привести к наложению или пересечению границ, неправильному координированию здания на участке или недостоверному описанию местоположения объектов.

*В отличие от технической ошибки, реестровая потребует исправления ошибки кадастрового инженера, который занимался оформлением межевого или технического плана.*

**Для правообладателя несоответствие ЕГРН также влечет невозможность совершения сделок, а также проблемы при подтверждении прав. А такое несоответствие может потребовать не только обращения в суд, но и проведения дополнительных и повторных кадастровых работ. Что, естественно, повлечет за собой временные затраты и незапланированные финансовые расходы.**

## **КАК ВЫЯВИТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ ИЛИ РЕЕСТРОВУЮ ОШИБКУ В ЕГРН**

Исправление любой ошибки в ЕГРН возможно только после ее выявления. Найти же неточность можно при различных обстоятельствах.

Обнаружить ошибки можно при следующих обстоятельствах:

■ *если специалисты Росреестра проводили внутренние работы и выявили несоответствие;*

- если Росреестр проводил кадастровый учет или регистрацию в отношении близлежащих объектов и обнаружил ошибки в ранее внесенных данных ЕГРН;
- если правообладатель запросил выписку ЕГРН, проверил ее и нашел несоответствия;
- если инженер проводил кадастровые работы, в ходе которых проверил сведения ЕГРН и нашел несоответствия.

В отличие от реестровой ошибки, техническую ошибку в сведениях ЕГРН можно увидеть сразу при получении выписки.

Например, если вы ставили дом на учет и регистрировали права на него, эта процедура завершается оформлением выписки.

В ней можно просто перепроверить данные о характеристиках и местоположении объекта, о кадастровом номере и координатах, иную информацию. Однако без соответствующих познаний в сфере кадастра и недвижимости можно и не заметить ошибочные данные.

Поэтому мы рекомендуем вам проходить процедуры в Росреестре при поддержке юриста.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

Общедоступные сведения на недвижимость можно проверить через **Публичную кадастровую карту (ПКК)** на сайте ***pkk.rosreestr.ru***.

При ее изучении также можно обнаружить несоответствие или ошибку. Стоит помнить, что информация в ПКК носит справочный характер. Чтобы подать заявление об исправлении реестровой ошибки, нужно сначала заказать выписку из госреестра. Это можно сделать через **портал «Госуслуги»**.

## КАК ИСПРАВИТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ ОШИБКУ

Занимаются исправлением технических ошибок в ЕГРН сотрудники Росреестра. Обычно они обнаруживают ошибки при проверках, актуализации баз данных или учете и регистрации других объектов. По закону **после обнаружения неточности регистратор должен вынести решение об их устранении не позднее 3 рабочих дней.**

Если же ошибка выявлена правообладателем или после получения судебного акта, ее исправление происходит при соблюдении аналогичных сроков. **Также, в течение рабочих 3 дней** после обновления данных ЕГРН и устранения ошибки, регистратор обязан направить уведомление собственнику.

### ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ОШИБКИ

Решение об исправлении технической ошибки в ЕГРН может быть принято на основании заявления заинтересованного лица или же по судебному акту.

#### **Чтобы в ЕГРН исправили техническую ошибку, необходимо:**

**1.** Заказать выписку ЕГРН, подтверждающую несоответствие данных (*если документ отсутствует*);

Подать запрос о предоставлении выписки можно одним из следующих способов:

при личном обращении в орган регистрации прав (в том числе филиал ФГБУ «ФКП Росреестра») или МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости;

почтовым отправлением в один из органов регистрации прав согласно перечню, размещенному на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru);

□ в электронном виде, заполнив форму запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, размещенную на официальном сайте Росреестра (*внизу главной страницы смотрите раздел «Электронные услуги и сервисы»*).

2. В заявлении опишите ошибку, допущенную в выписке Росреестра.

3. Письмо в Росреестр об исправлении технической ошибки можно подать лично; через законного представителя; почтой; электронной почтой, через МФЦ и на портале «Госуслуги» (*на главной странице в каталоге госуслуг найдите Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав / Исправление технических ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости*).

4. После рассмотрения вашего запроса Росреестр направит уведомление, где будет подтвержден факт исправления данных.

Исправление технических ошибок в документах происходит таким же образом.

Если же ранее Росреестр зарегистрировал договор с ошибочными данными, можно подать новую редакцию документа с исправлениями. И уже после обновления данных ЕГРН заявитель получит исправленный договор с отметкой о регистрации.

**Через суд техническая ошибка в ЕГРН исправляется в том случае, если она повлекла (или может повлечь) переход, возникновение или аннулирование прав на собственность. Иск нужно подавать в суд общей юрисдикции. Уже на основании судебного акта регистратор внесет корректировки в ЕГРН, после чего выдаст новую выписку.**

**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

В случае если заявление на исправление технической ошибки в ЕГРН подается от собственника через его представителя, его полномочия необходимо подтвердить нотариальной доверенностью.

## **КАК ИСПРАВИТЬ РЕЕСТРОВУЮ ОШИБКУ**

Корректировка ошибки в кадастре допускается по решению госрегистрактора. И только в том случае, если это не повлечет переход, возникновение или аннулирование прав на собственность.

Также регистратор, обнаруживший несоответствие, уведомляет об этом правообладателя и кадастрового инженера.

Если в назначенный срок не поступят правильные сведения, несоответствие будет устранено самостоятельно сотрудниками Росреестра или после обращения в суд.

### **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ**

Заявление на исправление реестровой ошибки в ЕГРН может подать не только правообладатель, но и иное лицо, чьи интересы нарушены. Например, это может быть владелец близлежащего участка, если несоответствие ЕГРН заключается в наложении на границы его земли.

Писать заявление в Росреестр о кадастровой ошибке нужно с учетом следующих нюансов:

❑ если ошибку обнаружил кадастровый инженер, он укажет на это в заключении технического или межевого плана, сразу устранит несоответствие или укажет причины, по которым это невозможно сделать;

❑ если недостатки ЕГРН выявил собственник, он может заказать у инженера техплан или межевой план с правильными данными;

❑ если правообладатель получил уведомление о необходимости устранить недостатки, он также заказывает кадастровые работы через инженера.

Порядок корректировки данных в ЕГРН для исправления реестровых ошибок регламентирован **Приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 №173**.

Данный нормативный акт позволяет внести корректировки только в случае, если это не повлечет ущерб лицам, ссылающимся на недостоверные данные реестра.

Во всех иных случаях необходимо обращаться в суд.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

Документы для исправления ошибок ЕГРН можно подать через **онлайн-сервисы Росреестра**.

## ИСПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Росреестр вправе самостоятельно исправлять ошибки в кадастре и подавать в суд. Такое полномочие регламентировано в **ст. 61 Закона №218-ФЗ**.

Регистраторы могут подать в суд в том случае, если правообладатель не предоставит документы с надлежащей информацией **в течение 3 месяцев**.

Или же если возникли причины считать, что их самостоятельная корректировка повлечет ущерб.

Заявление в суд об устранении реестровой ошибки заполняется по данным ЕГРН, межевого плана, техплана. При этом инженер может подготовить отдельное заключение для суда, в котором описываются выполненные работы. А также предоставить обоснование и рекомендации по исправлению несоответствий.

## **КАК ИСПРАВИТЬ РЕЕСТРОВУЮ ОШИБКУ В КАДАСТРОВОМ ПАСПОРТЕ**

Увы, внесение корректировок в кадастровые паспорта и исправление ошибок в **Государственном кадастре недвижимости (ГКН)** в настоящее время невозможно.

ГКН отменен начиная с 2017 года, и сейчас все объекты учитываются в ЕГРН.

Кадастровые паспорта также перестали выдаваться с 2017 года, их аналогом является выписка ЕГРН. Поэтому исправление ошибки в ЕГРН предусматривает процедуру выдачи новой выписки, а не переделку кадастровых паспортов.





**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

Само отсутствие сведений в ЕГРН на объект недвижимости также может быть вызвано ошибкой.

**КАКИЕ ПОНАДОБЯТСЯ ДОКУМЕНТЫ  
ДЛЯ ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ**

Заявление в Росреестр на исправление кадастровой ошибки является не единственным документом, который должен подготовить правообладатель. Для исправления реестровой ошибки нужно подготовить еще ряд документов.

Документы для исправления реестровой ошибки могут включать:

- технический план (на строения, помещения);*
- межевой план на исправление реестровой ошибки на участки;*
- акт согласования границ;*
- исковое заявление;*
- судебный акт.*



## **СРОКИ И СТОИМОСТЬ ПРОЦЕДУРЫ ИСПРАВЛЕНИЯ ОШИБКИ**

Сама процедура исправления технических и реестровых ошибок в ЕГРН через Росреестр осуществляется **БЕСПЛАТНО**.

Устранение происходит **в течение рабочих 3 дней** после получения соответствующих документов и сведений, а также вынесения решения.

При этом необходимо помнить, что **уведомление о необходимости исправить ошибку в кадастре должно быть исполнено в течение 3 месяцев**.

Если за этот период правообладатель нужные данные и документы не предоставил, регистратор исправляет все сам (если это не противоречит нормам законодательства). Либо же он вправе обратиться для этого в суд.

**Устранение реестровой ошибки в судебном порядке предусматривает оплату госпошлины.**

**Для граждан – в размере 300 рублей,  
для организаций – в размере 6000 рублей.**

При подаче иска Росреестром госпошлина не взимается. А услуги по проведению кадастровых работ, изготовлению межевых и технических планов оплачиваются отдельно по договору с инженером.

## ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

### ? *Сколько стоит выписка ЕГРН?*

Стоимость выписки зависит от объема заказываемых услуг. Расценки для физических и юридических лиц тоже отличаются.

Самый доступный вариант – 300 рублей для физлица – возможен при получении электронной выписки на сайте Росреестра по адресу [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru).

Заполнить форму можно, авторизовавшись на сайте или используя свою учетную запись на портале «Госуслуги».

Полный перечень расценок за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, размещен на сайте Росреестра. На главной странице выберите закладку «Физическим лицам». Далее – «Получение сведений из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) / Стоимость услуги».

### ? *Кто может подавать заявления на исправление ошибки в ЕГРН?*

Обращаем ваше внимание, что заявление на исправление технической ошибки может подписать правообладатель объекта либо его представитель. При этом полномочия представителя потребуются подтвердить нотариальной доверенностью.

На исправление реестровой ошибки заявление вправе подать как правообладатель, так и заинтересованная сторона.

### ? *Куда можно пожаловаться на кадастрового инженера?*

Пожаловаться на кадастрового инженера при наличии претензий к качеству и результату его работ можно в саморегулируемую организацию, членство в которой для кадастровых инженеров обязательно с 1 декабря 2016 года. По действующему законода-

тельству именно на СРО возложен контроль за деятельностью кадастровых инженеров.

Узнать, в какой СРО состоит кадастровый инженер, можно в разделе «Электронные услуги и сервисы» официального сайта Росреестра во вкладке «Реестр кадастровых инженеров». В поисковое поле введите ФИО кадастрового инженера.

Далее во вкладке «Реестр СРО» выберите «Реестр СРО кадастровых инженеров» (СРО КИ). В открывшемся списке выберите нужную организацию и в свободной форме, максимально подробно укажите обстоятельства, напишите жалобу на имя руководителя СРО кадастровых инженеров.

Направить ее можно по электронной почте.

Жалобу на кадастрового инженера можно подать в прокуратуру. Результатом обращения может стать передача дела в суд или вынесение предписания в адрес инженера – он может быть привлечен как к административной, так и к уголовной ответственности, если результатом деятельности кадастрового инженера явилось внесение заведомо ложных сведений в межевой или технический план.



**Каков размер госпошлины на устранение технической ошибки?**

Эта процедура не предусматривает оплату пошлины. Услуга оказывается бесплатно. Но при обжаловании решения регистратора в судебном порядке необходимо будет заплатить госпошлину.



**Границы земельного участка «съехали» на участок соседа. Как исправить?**

Пересечение границ земельных участков – следствие ошибки, допущенной при межевании земельных участков или их кадастровом учете.

Если пересечение границ обусловлено опиской, опечаткой, другой подобной ошибкой, допущенной органом регистрации прав при осуществлении кадастрового учета, такая ошибка будет считаться технической.

В соответствии с ч. 1 ст. 61 Закона №218-ФЗ, техническая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение 3 рабочих дней со дня ее обнаружения.

В случае если пересечение границ земельных участков обусловлено ошибкой, допущенной кадастровым инженером в межевых документах при проведении кадастровых работ, которая воспроизведена в ЕГРН, такая ошибка именуется реестровой ошибкой.

В зависимости от типа ошибки: либо ее оперативно исправят, либо, в соответствии с ч. 3, 6 ст. 61 Закона №218-ФЗ, реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка может быть исправлена по инициативе правообладателя земельного участка. На основании заявления и межевого плана, в котором будут содержаться сведения, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки, и необходимые для ее исправления сведения, а также акт согласования местоположения границ.

В соответствии с требованиями п. 20 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» наличие пересечений границ земельного участка с границами другого земельного участка является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.



**Справедливое радио**  
на сайте [домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: ДОПУЩЕНА ОШИБКА В ЕГРН: ЧТО ДЕЛАТЬ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946  
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 3100. 2021 год

Распространяется бесплатно

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**