

Как исправить техническую ошибку в ЕГРН?

Техническая ошибка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) - это описка, опечатка, грамматическая, арифметическая или другая подобная ошибка, которая допущена органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН. Основным признаком такой ошибки является то, что в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН, указаны одни данные, а в реестре другие, то есть неверные данные (ч. 1 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона о регистрации)). Например, в техническом плане площадь здания указана 1 595 кв. м, а в реестр внесена площадь 1 995 кв. м.

Исправить техническую ошибку достаточно просто. Это может сделать любое заинтересованное лицо. Для этого нужно подготовить заявление и представить его в орган регистрации прав.

Важно отличать техническую ошибку от реестровой, которая перенесена в ЕГРН из представленных документов (ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации). То есть изначально такая ошибка допущена именно в документах.

Чтобы узнать, какая ошибка совершена, сравните сведения об объекте недвижимости в выписке из ЕГРН и документах, которые вы представляли для кадастрового учета и (или) регистрации прав на него. Если они отличаются, то обращайтесь за исправлением технической ошибки. Если сведения одинаковы, это означает, что ошибка допущена в самих документах и исправлять нужно реестровую ошибку.

Порядок исправления реестровой ошибки более сложный, чем порядок исправления технической ошибки. Сначала нужно исправить ошибку в документах и только после этого обращаться в орган регистрации прав.

Для исправления технической ошибки в первую очередь, потребуется заявление, которое подается в орган регистрации прав. При личной подаче его может оформить специалист, принимающий документы (п. 6 Требований, приведенных в Приложении № 4 к Приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310).

Вы можете приложить к заявлению документы, подтверждающие, что при проведении кадастрового учета и (или) госрегистрации прав была допущена ошибка. Это могут быть и документы, которые ранее в орган регистрации прав не представлялись (п. 4 Порядка, приведенного в Приложении № 2 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 № П/0509).

Без вашего заявления ошибка может быть исправлена в следующих случаях (ч. 1 ст. 61 Закона о регистрации):

- 1) если орган регистрации прав выявил ее самостоятельно;
- 2) в орган регистрации прав поступило решение суда об исправлении ошибки, вступившее в законную силу.

Орган регистрации прав должен исправить техническую ошибку в течение трех рабочих дней и уведомить вас в общем порядке, о котором мы расскажем ниже.

Техническая ошибка исправляется в течение трех рабочих дней после получения соответствующего заявления. После этого в течение трех рабочих дней со дня ее исправления орган регистрации прав направит правообладателю либо лицам, которые обращались за исправлением ошибки, уведомление. Оно направляется независимо от основания исправления ошибки - как по заявлению, так и органом регистрации прав самостоятельно без заявления (ч. 1, 5 ст. 61 Закона о регистрации).

Техническую ошибку не исправят, если:

- ее исправление повлечет прекращение, возникновение либо переход зарегистрированного права на недвижимость. Это следует из п. 1 ст. 61 Закона о регистрации;

- ее исправление может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей либо третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи в ЕГРН. В этом случае техническая ошибка может быть исправлена только по решению суда (ч. 4 ст. 61 Закона о регистрации).

Если в исправлении технической ошибки откажут, то не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного срока для ее исправления, вам направят уведомление об отказе, указав его причины. Отказ можно обжаловать в суде (ч. 1 ст. 61 Закона о регистрации).