

Как исправить реестровую ошибку в ЕГРН

1. Что такое реестровая ошибка

Это такая ошибка, которая перенесена в ЕГРН из документов, представленных в орган регистрации прав (ч. 3 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости):

- 1) межевого, технического планов, карты-плана территории или акта обследования. Эти ошибки допущены кадастровым инженером;
- 2) иных документов, которые поступили в том числе в порядке межведомственного взаимодействия. Такие ошибки допущены лицами и органами, которые составили и направили указанные документы.

Реестровую ошибку следует отличать от технической - это описки, опечатки, грамматические, арифметические или другие подобные ошибки, которые допущены органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН. В результате такой ошибки сведения о недвижимости не соответствуют данным в документах, на основании которых сведения вносились в реестр (ч. 1 ст. 61 названного Закона). Например, в техническом плане здания указана одна площадь, а в реестре - другая.

Чтобы узнать, какая ошибка допущена, нужно сравнить сведения об объекте недвижимости в выписке из ЕГРН и указанных выше документах. Если они различаются, нужно исправить техническую ошибку. Если сведения идентичны, то это означает, что ошибка допущена в документах, то есть исправлять нужно реестровую ошибку.

Техническую ошибку исправить очень просто. Для этого нужно подготовить заявление и представить его в орган регистрации прав. Орган регистрации прав может исправить ошибку самостоятельно, если сам ее обнаружит.

Реестровая ошибка исправляется сложнее.

2. Как исправить реестровую ошибку в досудебном порядке

Реестровую ошибку можно исправить в досудебном порядке, если это не причинит вред или не нарушит законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на записи, содержащиеся в ЕГРН (ч. 4 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости).

Такая ошибка исправляется госрегистратором только в том случае, если поступят документы, которые свидетельствуют о наличии ошибки и содержат сведения, необходимые для ее исправления (ч. 3 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости). Поэтому для ее исправления нужно:

- **сначала исправить ошибку в документах**, в которых она допущена. Для этого вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру, в госорганы (органы местного самоуправления) или иному лицу, которое допустило ошибку в документах, и исправить ее. Так, если ошибка допущена в документах, составленных госорганами или органами местного самоуправления, то обращайтесь в эти органы.

Если же ошибка содержится в документах о характеристиках объекта недвижимости, то обратитесь к кадастровому инженеру - ИП или в организацию, в которой есть такие специалисты, и **заключите договор** подряда на выполнение кадастровых работ. Если кадастровый инженер, работающий у юрлица по трудовому договору, будет выполнять

работы для нужд последнего, с ним не нужно заключать договор подряда (ч. 1, 1.1 ст. 35 Закона о кадастровой деятельности).

Кадастровый инженер составит технический план для объекта капитального строительства или межевой план - в отношении земельного участка. В таком плане будет указано, что он подготовлен в связи с исправлением ошибки. Если составляется межевой план, то инженер оформит акт согласования границ земельного участка на бумажном носителе на обороте графической части межевого плана (ст. 37, ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 40 Закона о кадастровой деятельности, п. п. 30, 83 Требований, утвержденных Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, п. 27 Требований, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082);

- **после этого нужно подать заявление** в орган регистрации прав и приложить к нему исправленные документы. Реестровая ошибка исправляется путем внесения изменений в ЕГРН, поэтому нужно оформить **заявление** о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и госрегистрации прав на него. Оно оформляется **по общим правилам**, однако учитывайте, в частности, следующие особенности его заполнения:

- в реквизите 3 проставьте знак "V" в **графе 3.2** "государственный кадастровый учет";

- в реквизите 5 знак "V" следует проставить в **графе** "учет изменений в связи с", при этом нужно отметить и их причину - "исправлением реестровой ошибки". Кроме того, знак "V" проставьте также в графе этого же **реквизита**, в которой указано, что повлекло за собой исправление ошибки. Например, если в результате ошибки уточнены границы земельного участка, то знак следует проставить и в **графе** "изменением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка".

Заявление и необходимые документы представляются в том же порядке, что и **для госрегистрации прав** на недвижимость.

Ошибка исправляется по решению госрегистрации в течение пяти рабочих дней со дня поступления документов. В течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН вам **направят** уведомление об исправлении ошибки (ч. 3, 5 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости).

Реестровые ошибки в описании границ земельных участков, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут устраняться в порядке, рассмотренном выше, в порядке, приведенном в **разд. 2.1** данного материала, а также в рамках комплексных кадастровых работ (ч. 3, 6 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 5 ч. 2 ст. 42.1 Закона о кадастровой деятельности).

2.1. Как исправляется реестровая ошибка в описании границ земельных участков, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, обнаруженная органом регистрации прав или ППК "Роскадастр"

Такую ошибку орган регистрации прав или ППК "Роскадастр" могут выявить в том числе при рассмотрении заявления заинтересованного лица о ее возможном наличии (ч. 6 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости).

Порядок изменения сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки утвержден Приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565.

Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о необходимости устранить реестровую ошибку, орган регистрации прав направляет его, в частности, правообладателям всех объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых нужно внести изменения в связи с устранением реестровой ошибки. В решении указывается в том числе дата выявления ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, причины необходимости устранить ошибку и порядок ее устранения (**ч. 6 ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости, **п. п. 13, 14** Порядка, утв. Приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565).

Получив это решение, вы как правообладатель можете (**ч. 7 ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости):

- подать необходимые для исправления ошибки документы (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевой или технической план). Если этого не сделать, то по истечении одного месяца с даты направления решения орган регистрации прав внесет изменения в ЕГРН без вашего согласия. Это допустимо, если у органа есть необходимые документы, материалы и соблюдены условия, установленные **ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости;
- подать заявление о согласии с изменением сведений ЕГРН. В этом случае изменения внесут до истечения указанного месячного срока. До истечения данного срока вы можете обратиться в орган регистрации с заявлением о продлении срока, но не более чем на три месяца. Орган регистрации вправе, но не обязан продлевать срок.

После изменения сведений допускается увеличение площади земельного участка не более чем на 10 процентов или уменьшение его площади не более чем на 5 процентов по сравнению со сведениями, которые содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при этом уточнении границ была допущена реестровая ошибка) (**ч. 7 ст. 61** указанного Закона).

Исправляя реестровую ошибку, орган регистрации прав на основании имеющихся и (или) дополнительно полученных документов и материалов вносит в ЕГРН сведения (**ч. 7.1 ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости):

- о местоположении границ (координатах характерных точек границ) смежных и (или) несмежных земельных участков, которые нужно изменить или установить при исправлении реестровых ошибок;
- площади земельных участков в соответствии с установленным местоположением их границ;
- местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке (контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства).

В этом случае межевой или технической план на соответствующий объект недвижимости не подготавливается (**ч. 7.1 ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости).

Сведения в ЕГРН о местоположении границ земельных участков и их частей, о контуре зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства изменяют не позднее 10 рабочих дней со дня наступления обстоятельств, указанных в **ч. 7 ст. 61** Закона о госрегистрации недвижимости. Об

этом вас [уведомят](#) в течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровых ошибок и внесения соответствующих сведений ([ч. 8 ст. 61](#) Закона о госрегистрации недвижимости, [п. 23](#) Порядка, утв. Приказом Росреестра от 27.12.2023 N П/0565).

Учтите, правообладатели объектов, в отношении которых ППК "Роскадастр" осуществляет определение необходимых для устранения реестровых ошибок координат характерных точек границ (контуров), не вправе препятствовать выполнению таких работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости ([ч. 7.3 ст. 61](#) названного Закона).

В данном материале не рассматриваются процедуры исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, и в описании границ участков, сведения о которых содержатся в государственном лесном реестре, участков, границы которых пересекаются с границами последних.

3. Как исправить реестровую ошибку в судебном порядке

Если исправить ошибку в досудебном порядке не представляется возможным, ее можно исправить и в суде. Однако в некоторых случаях обращение в суд является единственным способом ее исправления.

Основаниями для исправления реестровой ошибки исключительно в суде являются следующие:

- ее исправление может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН ([ч. 4 ст. 61](#) Закона о госрегистрации недвижимости);
- возник спор при исправлении ошибки в описании местоположения границ земельных участков, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в установленном [случае](#) ([ч. 9 ст. 61](#) названного Закона).

В какой суд обращаться с иском об исправлении реестровой ошибки

Обращайтесь в суд по месту нахождения объекта недвижимости, потому что спор об исправлении реестровой ошибки - это спор о правах на недвижимое имущество ([ч. 1 ст. 38](#) АПК РФ, [ч. 1 ст. 30](#) ГПК РФ, [п. 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010).

Если дело будет рассматриваться в арбитражном процессе, то иск надо подать в арбитражный суд субъекта РФ ([ст. 35](#) АПК РФ). Если его будет рассматривать суд общей юрисдикции, обращайтесь в районный суд ([п. 5 ч. 1 ст. 23](#), [ст. 24](#) ГПК РФ).

Независимо от того, в какой суд вы будете обращаться, необходимо подготовить исковое заявление и приложить к нему необходимые документы ([ст. ст. 125, 126](#) АПК РФ, [ст. ст. 131, 132](#) ГПК РФ).

Реестровая ошибка исправляется на основании вступившего в законную силу решения суда. Вам нужно обратиться в орган регистрации прав с заявлением и приложить к нему вступившее в

законную силу решение суда, на основании которого она будет исправлена в ЕГРН (п. 5 ч. 2 ст. 14, ч. 3, 6 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости).

Уведомление об исправлении ошибки правообладателю направят в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН (ч. 5 ст. 61 Закона о госрегистрации недвижимости).

4. Как узнать, что реестровая ошибка исправлена

Уведомление об исправлении ошибки направляется (выдается) следующими способами (п. п. 2, 3 Порядка, приведенного в Приложении N 3 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0550):

- 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.