

Кадастровая палата по Московской области открыла секрет исправления реестровой ошибки

О причинах возникновения и процедуре исправления реестровых ошибок шла речь на последнем семинаре Кадастровой палаты.

Реестровая ошибка¹ – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) ошибка, содержащаяся в документах, на основании которых внесены сведения в ЕГРН.

Причинами появления ошибок могут стать неверные данные в межевом или техническом плане, если кадастровые работы выполнены ненадлежащим образом или с использованием неисправного оборудования. Ошибки также могут быть допущены при подготовке проекта границ участка или других документов, влияющих на характеристики объекта недвижимости.

Эксперты Кадастровой палаты отметили, что наиболее распространенные проблемы, связанные с наличием реестровой ошибки, – неверное начисление налога на объект недвижимости, земельные споры с соседями о границах земельных участков.

Орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество² исправляет ошибку в ЕГРН в следующих случаях:

- после поступления заявления об учете изменений и документов с новыми сведениями от правообладателя;
- без участия собственника в порядке межведомственного взаимодействия (при проведении комплексных кадастровых работ), а также если орган государственной регистрации прав выявило ошибку самостоятельно;
- на основании решения суда;

Уведомление об исправлении реестровой ошибки правообладатель получит в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Наиболее часто встречаются реестровые ошибки в виде пересечения границ земельных участков. В этом случае необходимо подготовить межевой план³. В состав межевого плана должен входить акт согласования границ, подписанный собственником смежного участка или его представителем.

Если владелец соседнего участка не подписывает акт согласования границ, проблему придется решать в судебном порядке⁴. Исковое заявление об исправлении реестровой ошибки и наложении границ может составить юрист. В процессе судебного разбирательства проводится землеустроительная независимая экспертиза, в

¹ Определение понятия реестровой ошибки содержится в ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

² В соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, утвержденным Приказом Росреестра от 19.04.2010 № П/179, на территории Московской области этими полномочиями наделено Управление Росреестра по Московской области

³ По форме, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.

⁴ В соответствии с ч. 5 ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», ч. 1 ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации, придется обращаться в суд и исправлять ошибку в судебном порядке.

ходе которой кадастровый инженер подтвердит наличие либо отсутствие ошибки. Вопросы для землеустроительной экспертизы при наложении границ также поможет сформулировать юрист.

Итак, хоть реестровая ошибка и является серьезной проблемой, её можно решить, обладая знаниями о способах исправления такой ошибки, полученными благодаря консультациям специалистов в территориальных отделах Кадастровой палаты, а также семинарам и вебинарам Кадастровой палаты.