**Пресс-релиз**

**Наша постоянная рубрика: вопрос - ответ:**

Вся информация о характеристиках конкретной недвижимости и зарегистрированных на неё правах и обременениях прав содержится в специальном своде данных — Едином государственном реестре недвижимости, или сокращённо ЕГРН.

Несмотря на то, что реестр содержит сведения, гарантирующие защиту прав собственников недвижимости, порой в них закрадываются ошибки, наличие которых может в будущем привести к некоторым неприятностям. Например, к неправильно начисленному налогу или неверно рассчитанному взносу на капитальный ремонт многоквартирного дома, к отказу в регистрации права, задержкам в оформлении купли-продажи и даже к судебным спорам.

Ошибки в реестре недвижимости появляются в силу разных причин. Это могут быть опечатки и неточности в технических характеристиках объекта, адресе или в ФИО правообладателя. Это также могут быть ошибочные сведения, перенесённые из некорректно подготовленного межевого или технического плана.   
  
Какие виды ошибок, содержащихся в сведениях ЕГРН, существуют?   
  
- Согласно основному федеральному закону, регулирующему учётно-регистрационную деятельность (от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), в сведениях Единого государственного реестра недвижимости могут содержаться ошибки двух типов — технические и реестровые.

Техническая ошибка — это описка/опечатка/грамматическая или арифметическая ошибка, которую допустили сотрудники органа регистрации прав при переносе данных из предоставленных на учёт и регистрацию недвижимости документов. Чаще всего такие ошибки встречаются в написании фамилий, имён и отчеств собственников, дате и месте их рождения или адресов объектов недвижимости.   
  
Реестровая ошибка — это ошибка, которая была перенесена в реестр недвижимости из некорректно подготовленных документов: то есть неточности уже содержались в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, а также в любых других документах, предоставленных в орган регистрации прав в том числе в порядке информационного взаимодействия.

Такие ошибки в основном относятся к искажению площади объекта недвижимости, описания местоположения его границ, назначения или вида его разрешённого использования и, как следствие, приводят к наиболее неприятным последствиям — «наложению» земельных участков, увеличению налоговой базы, невозможности использовать недвижимость по назначению, судебным спорам и т.д.   
  
Что влечёт за собой несвоевременное исправление ошибок?

- Наличие любой ошибки в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, напрямую влияет на проведение сделок с недвижимым имуществом.   
Если ошибка обнаруживается в момент совершения купли-продажи, подписания ипотечного договора или, к примеру, при наследовании какой-либо недвижимости, то ошибка способна не просто затянуть сроки осуществления операций, но и вовсе расстроить сделку и привести к невозможности регистрации перехода права собственности.

Нередки случаи, когда из-за ошибки в описании границ земельного участка собственнику приходится решать земельный спор в суде, что влечёт за собой и временные, и финансовые, и моральные затраты.

А если в документах на земельный участок, на котором построен жилой дом, ошибочно указано, что он не предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то собственникам и вовсе придётся долго доказывать своё право жить в этом доме.

Именно поэтому правообладатель, как никто другой, заинтересован в максимально оперативном обнаружении и исправлении ошибок, возникших в сведениях реестра недвижимости.   
  
Как узнать о наличии ошибок в сведениях, содержащихся в ЕГРН?   
  
- Неточности в сведениях Единого реестра недвижимости могут выявить как орган регистрации прав, так и сами собственники недвижимости. Для того, чтобы самостоятельно узнать, верные ли сведения содержатся сегодня в реестре, необходимо запросить выписку из ЕГРН и проверить корректность представленной в ней информации. Общедоступные сведения — кадастровый номер, адрес объекта, наличие зарегистрированных прав — можно, не запрашивая выписку, уточнить на сайте Росреестра (rosreestr. ru).   
  
Куда обращаться для исправления ошибок?   
  
- В тех случаях, когда существуют основания полагать, что исправление технической или реестровой ошибки может нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на имеющиеся в реестре недвижимости сведения, ошибка исправляется исключительно в судебном порядке.

Если же ошибка не влечёт за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, то любое заинтересованное лицо может обратиться в орган регистрации прав с заявлением об исправлении такой ошибки. Для этого необходимо в офисе МФЦ или в личном кабинете на сайте Росреестра ([rosreestr.ru](https://vk.com/away.php?to=https%3A%2F%2Frosreestr.ru%2Fsite%2F&post=-127424527_3391&cc_key=)) заполнить заявление о кадастровом учёте изменений в связи с исправлением ошибки.

Однако, если речь идёт об исправлении реестровой ошибки, к заявлению необходимо прикладывать заново подготовленные документы, например, межевой или технический план, а это значит, что прежде чем идти в МФЦ, собственнику стоит первым делом обратиться к кадастровому инженеру.

Порой возникают ситуации, когда в сведениях ЕГРН содержится ошибка, перенесённая из тех документов, что поступили от органа местного самоуправления или органа государственной власти в порядке межведомственного взаимодействия (то есть без участия собственника недвижимости). В таких случаях корректные документы направляются напрямую в орган регистрации прав тем же путём — в порядке межведомственного электронного взаимодействия.   
  
Какие документы необходимы для исправления ошибок?   
  
- Для исправления технических ошибок достаточно приложить к заявлению те документы, которые изначально подавались при учёте и регистрации недвижимости, а значит, в которых и так содержатся верные сведения.

При исправлении реестровой ошибки возникает необходимость собрать новый пакет документов — межевой план, технический план, акт обследования и т.д.