ПРАВО В КОНТЕКСТЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ

Дата поступления рукописи в редакцию: 07.06.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 11.06.2025 г.
DOI: 10.24412/3034-4271-2025-2-35-38

АНДРЕЯНОВА Виктория Захаровна,
магистрант, Юридический институт
Иркутского государственного университета,
г. Иркутск,
e-mail: viktoriaa383@gmail.com

СУЩНОСТЬ ОШИБОК, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕГРН

Аннотация. *Учет недвижимого имущества играет важную роль в обеспечении правовой определенности и прозрачности; эффективное управление данными является ключевым аспектом функционирования государственных институтов в современном обществе. Однако несмотря на значимость этих систем реестровые ошибки остаются распространенной проблемой, способной оказать негативное влияние на экономические и правовые процессы. Процесс исправления реестровых ошибок является важным и необходимым, поскольку благодаря этому повышается точность и актуальность сведений, содержащихся в ЕГРН, предотвращается возникновение конфликтных ситуаций между землепользователями и иными заинтересованными лицами. В статье рассматриваются понятие реестровых ошибок, причины их возникновения, представлены нормативно-правовые положения, регулирующие исправление реестровых ошибок.*

Ключевые слова: *реестровые ошибки, технические ошибки, кадастровые ошибки, кадастровый учет, недвижимое имущество.*

ANDREYANOVA Victoria Zakharovna,
Master's student,
Law Institute of Irkutsk State University,
Irkutsk.

THE ESSENCE OF THE ERRORS CONTAINED IN THE USRN

Annotation. *Real estate accounting plays an important role in ensuring legal certainty and transparency; effective data management is a key aspect of the functioning of public institutions in modern society. However, despite the importance of these systems, registry errors remain a common problem that can have a negative impact on economic and legal processes. The process of correcting registry errors is important and necessary, since this increases the accuracy and relevance of the information contained in the USRN, and prevents the occurrence of conflict situations between land users and other interested parties. The article discusses the concept of registry errors, the causes of their occurrence, and the regulatory provisions governing the correction of registry errors.*

Key words: *registry errors, technical errors, cadastral errors, cadastral accounting, real estate.*

Деятельность по совершенствованию системы государственного кадастрового учета осуществляется достаточно быстро и серьезно, она направлена на то, чтобы свод сведений о недвижимом имуществе был более достоверен и содержал меньше неточностей и ошибок. Однако, не стоит забывать, что документы на основании которых сведения об объектах недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости готовятся людьми, имеющими свойство ошибаться, следовательно, ошибок, содержащихся в реестре избежать не удается. Тем не менее законодатель признает данный факт и квалифицирует эти ошибки как технические и реестровые, что находит свое отражение в ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Указанный федераль-

ный закон вступил в силу в 2017 г., до этого времени правоотношения в сфере учета недвижимого имущества регулировались Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В 2007 г. наличие ошибок в государственном учете приобретает официальный характер и в период действия ФЗ №221 от 24.07.2007 ошибки в кадастре недвижимости разделялись на технические и кадастровые.

В соответствии с ранее действовавшими положениями ФЗ №221 под кадастровой ошибкой понималась воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости [8]. В свою очередь, действующее законодательство определяет реестровую ошибку как воспроизведенную в Едином государственном реестре недвижимости ошибку, содержащуюся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшую вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибку, содержащуюся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Федеральным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу настоящего Федерального закона [7].

Исходя из анализа указанных положений можно сделать вывод о том, что понятие реестровой ошибки более обширное, ввиду обширности свода данных ЕГРН; новый термин подчеркивает уникальные характеристики, позволяющие отличить реестровую ошибку от ошибок технических, указывая на виды документации, которые могут содержать такие промахи [2, с. 51].

В определении вида ошибки важную роль играет лицо, ее допустившее: за техническую ошибку ответственен орган регистрации права, за реестровую ошибку – лицо, подготовившее документы, поступившие в орган регистрации права и сведения из которых попали в реестр, в частности, таким лицом может быть кадастровый инженер, допустивший ошибку при подготовке межевого плана. Реестровые ошибки могут также передаваться в ЕГРН из сведений, которые содержались в других базах данных, при наличии в них кадастровых ошибок, т.е. без подачи документов в орган регистрации права [10, с. 399].

Технические ошибки представляют собой описки, опечатки, грамматические, арифметические или т.п. ошибки и могут быть допущены в отношении любых сведений, содержащихся в ЕГРН. В отличие от реестровых ошибок технические ошибки допускаются в момент внесения информации в ЕГРН, в то время как реестровые – до внесения сведений в ЕГРН. Дополнительным параметром, позволяющим разграничить технические и реестровые ошибки, является процедура их исправления: как правило, исправление технической ошибки намного проще исправления реестровой ошибки, поскольку недочеты содержатся в самих документах, поданных в орган регистрации права.

В качестве основных причин возникновения реестровых ошибок можно назвать следующие:

- проведение кадастровых работ кадастровым инженером без выезда на местность, занесение в межевой или технический план координат с использованием картографических материалов и сведений о смежных участках, являющихся ранее учтенными [1, с. 146];
- неисправность оборудования, использованного при осуществлении кадастровых работ;
- низкая квалификация кадастрового инженера;
- неверный перевод описания местоположения земельного участка в систему координат, используемую для ведения государственного кадастрового учета [4, с. 38].
- Самыми распространенными реестровыми ошибками являются:
- расхождение между координатами границ участка и их фактическим местоположением;
- отсутствие согласования границ земельного участка со смежным участком, находящимся в общем пользовании;
- необоснованные сведения относительно видов разрешенного использования данного участка, которые внесены к межевой план [9, с. 223].

Мотлохова Е.А. выделяет следующие категории реестровых ошибок: ошибки технического характера и ошибки правового характера, относя к ошибкам технического характера ошибки, возникающие при неточности приборов, применяемых кадастровым инженером, при переводе описания местоположения земельного участка из одной системы координат в другую, а также вызванные объединением ЕГРП и ГКН в ЕГРН; в качестве ошибок правового характера автор указывает на ошибки, возникающие при составле-

нии межевого плана кадастровым инженером с нарушением правил его составления, в случае нарушения процедуры согласования границ, а также при утверждении схемы земельного участка незаконным распоряжением органа государственной власти [6, с. 121].

Именно реестровые ошибки становятся причиной нарушения права собственности на недвижимое имущество, и процесс их исправления требует значительных усилий и осуществляется по определенным правилам.

Существует несколько способов исправления реестровых ошибок:

- подготовка межевого плана, на основании которого в ЕГРН будет произведен кадастровый учет изменений сведений об участке;
- самостоятельное исправление реестровой ошибки Управлением Росреестра совместно с филиалом ППК «Роскадастр»;
- судебный порядок.

Рассмотрение вопроса исправления реестровой ошибки в судебном порядке осуществляется посредством подачи соответствующего иска в районный суд по месту нахождения земельного участка. С соответствующим исковым заявлением вправе обратиться субъекты, обладающие определенными правами на объект недвижимости; заинтересованные лица, чьи права нарушаются в результате допущенной ошибки; орган регистрации права [5, с. 32]. Как правило, по таким спорам назначается судебная землеустроительная экспертиза, поскольку нарушение земельных прав и интересов связано с нарушением процесса формирования земельного участка и подготовленной в результате его землеустроительной документации с нарушением требований законодательства, следовательно, проведение землеустроительной экспертизы является единственным путем выявления причин возникновения земельного спора [3, с. 227]. Бремя доказывания наличия реестровой ошибки лежит на истце.

Вступившее в силу решение суда по данной категории дел является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН и должно содержать все необходимые сведения о площади и границах участка. С момента исправления реестровых ошибок и внесения соответствующих изменений орган регистрации прав уведомляет об этом правообладателей недвижимого имущества в течение 5 рабочих дней.

Некорректные данные, отраженные в ЕГРН, могут привести к серьезным проблемам, препятствуют правообладателям реализовать свои права по распоряжению своим имуществом, влияют на формирование налогооблагаемой базы, их исправление представляет собой длительный, трудоемкий и экономически затратный процесс, который проходит через ряд этапов, но является важным и необходимым мероприятием.

Список литературы:

[1] Антипов И.Т., Антонович К.М., Асташенков Г.Г., Вылегжанина В.В., Гиниятов И.А. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2018. №2. С. 143-152.

[2] Архипов И.В., Саввинов К.А. Реестровые ошибки: причины их появления и пути исправления // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. №7-1 (94). С. 51-53.

[3] Горюнова О.И. Подготовка землеустроительной экспертизы в целях исправления реестровой ошибки // Эпоха науки. 2018. №15. С. 225-236.

[4] Клюшниченко В. Н. Реестровые ошибки и порядок их исправления // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2022. № 2. С. 37-41.

[5] Миклашевская О. В., Лелюхина А. М., Алексеенко А. А. Практические аспекты процедуры исправления реестровых ошибок в технологии ведения единого государственного реестра недвижимости // НАУ. 2023. №87-2. С. 31-35.

[6] Мотлохова Е.А. Понятие и виды реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости // Право и государство: теория и практика. 2018. №1 (157). С. 120-124.

[7] О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ.- Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[8] О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.- Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[9] Овчинникова Н. Г. Реестровые ошибки и возможные способы их устранения // Мелиорация и водное хозяйство : Материалы Всероссийской научно-практической конференции (Шумаковские чтения), посвящённой 120-летию со дня рождения учёного в области гидравлики Скибы Михаила Матвеевича, Новочеркасск, 01–03 ноября 2022 года / Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А.К. Кортунова. Том Выпуск 20. Новочеркасск: Лик. 2022. С. 222-226.

[10] Синенко В.А. Выявление технических ошибок в сведениях кадастра недвижимости // Бюллетень науки и практики. 2017. № 11. С. 397-404.

Spisok literatury:

[1] Antipov I.T., Antonovich K.M., Astashenkov G.G., Vylegzhanina V.V., Giniyatov I.A. O nekotoryh rezul'tatah vyyavleniya reestrovyh oshibok, prepyatstvuyushchih gosudarstvennoj registracii prav // Vestnik SGUGiT (Sibirskogo gosudarstvennogo universiteta geosistem i tekhnologij). 2018. №2. S. 143-152.

[2] Arhipov I.V., Savvinov K.A. Reestrovye oshibki: prichiny ih poyavleniya i puti ispravleniya // Mezhdunarodnyj zhurnal gumanitarnyh i estestvennyh nauk. 2024. №7-1 (94). S. 51-53.

[3] Goryunova O.I. Podgotovka zemleustroitel'noj ekspertizy v celyah ispravleniya reestrovoj oshibki // Epoha nauki. 2018. №15. S. 225-236.

[4] Klyushnichenko V. N. Reestrovye oshibki i poryadok ih ispravleniya // Regulirovanie zemel'no-imushchestvennyh otnoshenij v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, ocenka nedvizhimosti, ekologiya, tekhnologicheskie resheniya. 2022. № 2. S. 37-41.

[5] Miklashevskaya O. V., Lelyuhina A. M., Alekseenko A. A. Prakticheskie aspekty procedury ispravleniya reestrovyh oshibok v tekhnologii vedeniya edinogo gosudarstvennogo reestra nedvizhimosti // NAU. 2023. №87-2. S. 31-35.

[6] Motlohova E.A. Ponyatie i vidy reestrovyh oshibok v edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2018. №1 (157). S. 120-124.

[7] O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti [Elektronnyj resurs]: feder. zakon Ros. Federacii ot 13 iyulya 2015 g. № 218-FZ.- Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tantPlyus».

[8] O kadastrovoj deyatel'nosti [Elektronnyj resurs]: feder. zakon Ros. Federacii ot 24 iyulya 2007 g. № 221-FZ.- Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tantPlyus».

[9] Ovchinnikova N. G. Reestrovye oshibki i vozmozhnye sposoby ih ustraneniya // Melioraciya i vodnoe hozyajstvo : Materialy Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii (Shumakovskie chteniya), posvyashchyonnoj 120-letiyu so dnya rozhdeniya uchyonogo v oblasti gidravliki Skiby Mihaila Matveevicha, Novocherkassk, 01–03 noyabrya 2022 goda / Novocherkasskij inzhenerno-meliorativnyj institut imeni A.K. Kortunova. Tom Vypusk 20. Novocherkassk: Lik. 2022. S. 222-226.

[10] Sinenko V.A. Vyyavlenie tekhnicheskih oshibok v svedeniyah kadastra nedvizhimosti // Byulleten' nauki i praktiki. 2017. № 11. S. 397-404.