

РУБРИКА «ВОПРОС-ОТВЕТ»

Что делать, если объект недвижимости зарегистрировали с ошибкой?

Ошибки могут быть техническими или реестровыми в зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации.

Техническую ошибку (опечатку, грамматическую или арифметическую ошибку) может допустить работник Росреестра в процессе внесения записей в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Тогда данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, которые были представлены на кадастровый учет или регистрацию прав. Среди самых распространенных технических ошибок – неправильные фамилии, имена и отчества правообладателей и адреса объектов недвижимости.

Если исправление технической ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, она исправляется по решению государственного регистратора прав, то есть самим ведомством.

Решение об исправлении технической ошибки также может быть принято судом. Во всех случаях техошибка исправляется Росреестром в течение 3 дней после поступления соответствующей информации.

Заявление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН можно подать через МФЦ или офисы Кадастровой палаты, направить в Росреестр по почте. Кроме того, можно воспользоваться электронным сервисом на сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя».

В случае если недостоверные сведения содержались в документах, которые представлены на кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и были воспроизведены в ЕГРН, имеет место **реестровая ошибка**. Например, кадастровый инженер неправильно определил границы участка или площадь здания. В результате границы одного участка «наехали» на границы другого участка, а площадь индивидуального жилого дома не соответствует действительности. Если исправление реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, это тоже может быть сделано по решению государственного регистратора прав.

Чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо запускать процедуру внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с исправлением реестровой ошибки. Для этого требуется собрать необходимый пакет документов (межевой план, технический план, акт обследования и т.д.) и подать через МФЦ, офисы кадастровой палаты или направить в Росреестр по почте.

Документы, содержащие необходимые для исправления реестровых ошибок сведения, могут поступить в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия (без участия гражданина), в случае если ошибка содержалась в таких документах. Решение об исправлении реестровой ошибки также может быть принято судом. Во всех случаях реестровая ошибка исправляется Росреестром в течение 5 дней после поступления соответствующих документов.

Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

Каким образом оформить строения на землях садовых и дачных товариществ - дома, гаражи, бани?

Вступивший в силу с 01.01.2017 Федеральный закон от 13.07.2017 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сохранил заявительный характер государственной

регистрации прав, но с начала текущего года государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение, осуществляются **на основании технического плана** такого объекта **и правоустанавливающего документа на земельный участок**, на котором он расположен. Следовательно, вам необходимо оформить технический план строения. Для его составления надо обратиться к кадастровому инженеру, для подготовки последним технического плана.

С января 2017 года государственная регистрация прав на строения возможна только при условии одновременного кадастрового учета недвижимости. Без регистрации права собственности и внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости - нельзя подарить, продать или еще каким либо образом распорядиться недвижимостью.