



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Понятие реестровой ошибки

Порядок исправления

Начальник отдела по кадастровому учету и
государственной регистрации прав на земельные
участки

Клюшова Елена Валерьевна

2022





Нормативно-правовые акты

Федеральный закон от 13.07.2012 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости...» (приложение 4)





Основные понятия



Реестровая ошибка - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся 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 для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу Федерального закона



Источники появления и способы исправления реестровых ошибок



Источники появления:

- ✓ Межевой план
- ✓ Технический план
- ✓ Документы поступившие в порядке межведомственного/ информационного взаимодействия
- ✓ Иные документы (например, решения судов, решения о выявлении реестровых ошибок, вынесенные Росреестром)
- ✓ Акт обследования
- ✓ Карта-план

Способы исправления:

- ✓ Межевой план/ Технический план/Акт обследования/Карта-план/ Документы поступившие в порядке межведомственного взаимодействия
- ✓ Решение суда
- ✓ Органом регистрации прав





Объекты исправления реестровых ошибок органом регистрации прав

Граница субъекта

Границы муниципальных образований

Границы населенных пунктов

Границы территориальных зон

Границы лесничеств

Границы земельных участков

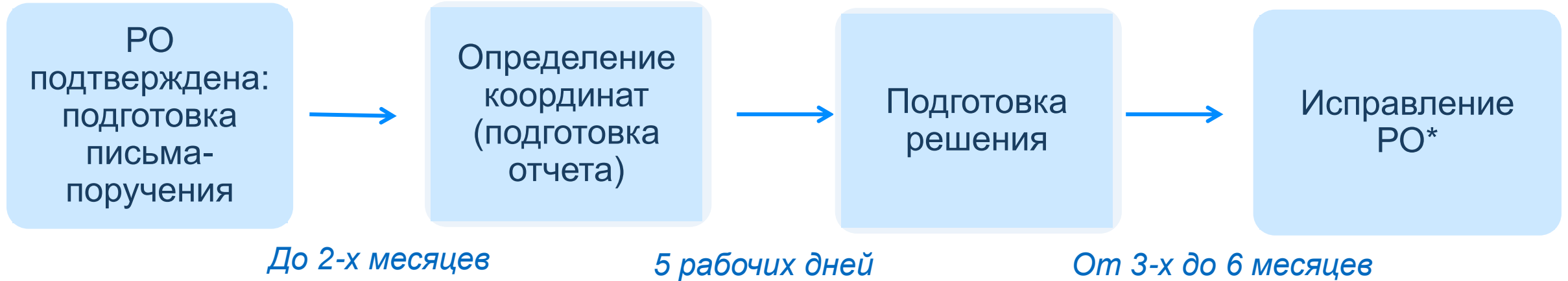
Не являются объектами исправления реестровых ошибок!

- ✓ объекты капитального строительства;
- ✓ зоны с особыми условиями территории



Порядок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав

Наступление повода для выявления реестровой ошибки

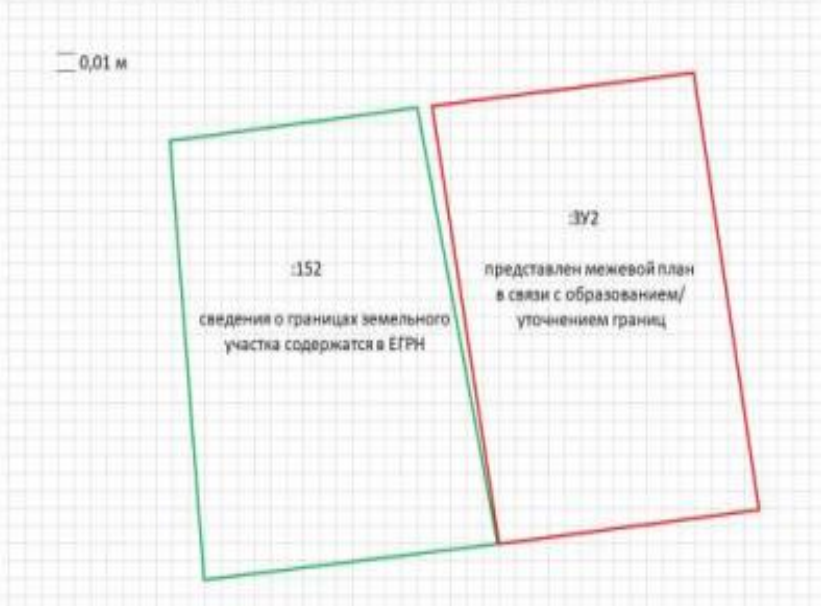


**Исправление реестровой ошибки возможно:*

- ✓ Площадь изменяется не более чем на 5%
- ✓ Не поступил МП/ решение суда по исправлению ошибки
- ✓ Отсутствие в массиве з/у участка, у которого площадь изменяется более чем на 5%

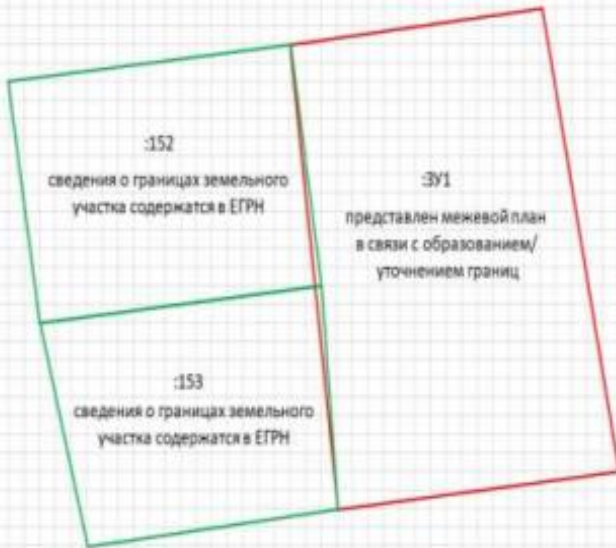


Примеры пересечений. Способы устранения

Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
 <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> проверка топологической корректности – равенство координат смежных ЗУ <u>Точность проверки:</u> 0,03м <u>Результат проверки:</u> точка (указывается значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается значение координат X,Y) ЗУ (указывается кадастровый номер) <u>Алгоритм проверки:</u> расположение в круге диаметром 0,03м с центром в точке уточняемого/образуемого участка точек земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ¹</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: В нарушение части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ определение координат характерных точек границ земельного участка осуществлено без использования сведений о ранее установленных границах смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН², а именно <i>точка (указывается номер точки и значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается номер точки и значение координат X,Y) ЗУ (указывается кадастровый номер).</i></p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Представить МП³, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).</p>	<p>Рекомендации: В случае если характерная точка границы земельного участка – объекта кадастровых работ расположена в круге, радиус которого равен величине СКП⁴ определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, сведения о местоположении границ которого соответствуют установленным на основании части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, за значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение, содержащееся в ЕГРН, с учетом пункта 16 Требований к точности и методам⁵ (если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка).</p>

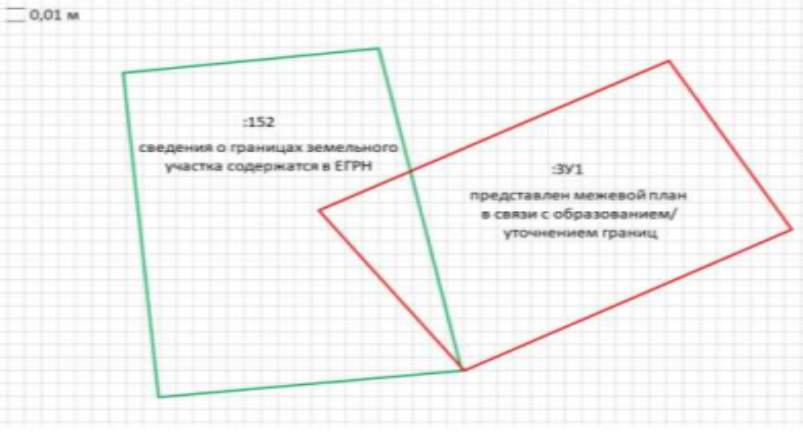


Примеры пересечений. Способы устранения

Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
<p>0,01 м</p>  <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> пересечение границ земельных участков <u>Точность проверки:</u> 0,005м <u>Результат проверки:</u> Обнаружены точки (указывается значение координат X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ</p> <p>Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от точки земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, до границы уточняемого/образуемого участка составляет от 0,005м и до 0,03м</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, а именно <i>обнаружены точки (указываются номера точек и значение координат X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах образуемого/уточняемого ЗУ.</i></p> <p>Рекомендации по устранению причины приостановления: Представить МП, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).</p>	<p>Рекомендации: В случае, если часть границы земельного участка – объекта кадастровых работ пересекает круг, построенный вокруг точки смежного земельного участка, радиус которого равен величине СКП определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, описание границ земельного участка – объекта кадастровых работ должно быть дополнено новой характерной точкой. За значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение координат характерной точки границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН.</p>



Примеры пересечений. Способы устранения

Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
 <p>Результат проверки межевого плана: <u>Тип проверки:</u> пересечение границ земельных участков <u>Точность проверки:</u> 0,03м <u>Результат проверки:</u> Обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв.м)</p> <p>Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от новой точки до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м.</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, а именно <i>обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения составляет (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв. м), точность проверки: 0,03 м.</i></p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Доработать МП с учетом Требований к подготовке межевого плана⁶ и представить один из вариантов МП: - в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер); - в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) по правилам, установленным частями 2 или 2.1 статьи 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>При отсутствии возможности применения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных (на местности) с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ устраняет данную реестровую ошибку. Срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев.</p>	<p>Рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none">1. В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м, но не превышает СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ, значение координат такой точки должно быть определено на границе смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН с отклонением не превышающим 0,005м.2. В случае, если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо:<ul style="list-style-type: none">– либо, повторно провести определение координат характерных точек земельного участка – объекта кадастровых работ;– либо доработать МП, с учетом необходимости внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, в порядке, предусмотренном частями 2 или 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, пунктом 60 Требований к подготовке МП;3. В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН и который не является смежным с объектом кадастровых работ, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП привести предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных земельных участков. <p>Наличие указанного обоснования не влечет за собой признание или установление органом регистрации прав наличия реестровой ошибки в содержащемся в ЕГРН описании границ смежного земельного участка.</p> <p>В случае, если органом регистрации прав будет проведена дополнительная проверка сведений ЕГРН о смежном земельном участке и инициировано исправление реестровой ошибки в порядке, установленном частями 6, 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, необходимо иметь в виду, что срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев, не устранение причин приостановления повлечет за собой отказ в государственном кадастровом учете.</p>