**«Специалисты Кадастровой палаты по Республике Саха (Якутия) исправили более 6000 техошибок»**

Техническая ошибка в записях, исправляется по решению государственного регистратора прав с момента их обнаружения или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об этом в течение трех рабочих дней после обнаружения указанной ошибки. С письменным заявлением об исправлении технической ошибки в записях может обратиться любое заинтересованное лицо.

Специалистами Кадастровой палаты по Республике Саха (Якутия) за 1 полугодие 2019 года по документам выявлено и исправлено более 6000 технических ошибок, проведено исправление по более 1600 заявлениям, поступившим от граждан и сторонних организаций.

Напоминаем, что ошибочные сведения в ЕГРН влекут за собой несколько существенных последствий, главное из которых - это невозможность какой-либо сделки с недвижимостью (если данные в документах собственника будут расходиться с данными, указанными в ЕГРН). Кроме того, неприятным следствием для собственника может оказаться возможное увеличение налоговой нагрузки в том случае, если неверно задана категория земли или реальная земельная собственность меньше указанной в ЕГРН.

Самый негативный результат неверных сведений в Едином государственном реестре недвижимости – исчезновение данных об объекте недвижимости. А это высокая вероятность недобросовестности или мошенничества третьих лиц.

Можно выделить следующие основные виды технических ошибок, допущенных в Едином государственном реестре недвижимости: неверное сопоставление сведений; дублирование сведений об объекте недвижимости; разночтение характеристик объекта недвижимости. Неверное сопоставление сведений возникает в ЕГРН в случае, когда объектам недвижимости с разными характеристиками ошибочно присваивается один и тот же кадастровый номер. Такие ошибки возникли 01.07.2012 г. в результате гармонизации сведений унаследованных информационных систем ЕГРП и ГКН в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости». В Едином государственном реестре недвижимости выявляются факты наличия дублирующихся сведений в ЕГРН об одном и том же объекте недвижимости. При выявлении факта двойного учета сведений в ЕГРН об объекте капитального строительства (ОКС) осуществляется анализ сведений о таких объектах, а также принимается решение о приоритетности того или иного ОКС. При этом необходимо отметить, что приоритетным является тот объект, в отношении которого осуществлена государственная регистрация права (обременения).

В случае, когда объект, сведения о котором подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости в связи с наличием двойного учета, содержит более актуальные характеристики, чем объект, которому отдан приоритет. Таким образом, осуществляется перенос актуальных характеристик из состава сведений Единого государственного реестра недвижимости об ОКС, подлежащем снятию с государственного кадастрового учета в связи с наличием двойного учета, в состав сведений ЕГРН об актуальном объекте недвижимости.

В случае если существуют основания полагать, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения об объектах недвижимости, имеющих идентичные характеристики (дублирование сведений об объектах недвижимости), необходимо обратиться с заявлением об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости или представить письменное обращение в орган регистрации прав.

При поступлении заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости или письменного обращения, органом регистрации прав будет осуществлен анализ документов, имеющихся в распоряжении такого органа. При недостаточности сведений в таких документах, необходимые документы орган регистрации прав запрашивает в органе технической инвентаризации, органе государственной власти или местного самоуправления самостоятельно. После поступления ответа на соответствующий запрос, органом регистрации прав будет рассмотрен вопрос о наличии, либо отсутствии дублирования сведений об объектах недвижимости в реестре недвижимости.

А также среди технических ошибок в формировании документов существует разночтение характеристик объекта недвижимости. К данной категории можно отнести ошибки в следующих основных характеристиках: адрес (местоположение); площадь (уточненная, декларированная); назначение (жилое, нежилое); границы земельного участка пересекают границы соседнего земельного участка, либо вовсе отсутствуют координаты местоположения границ земельного участка в базе реестра недвижимости (земельный участок не отражается в публичной кадастровой карте) либо нет данных о собственнике недвижимости или данные указаны неверно и т.д.

Одна из самых частых ошибок — несоответствие площади объекта. Она может возникнуть, например, по следующей причине: «До 1 мая 2005 года площадь лоджии или балкона входила в общую площадь квартиры. Если документы на квартиру получались до этой даты, то указанная в них площадь будет больше, так как включает в себя площадь балкона (лоджии)».

Что с этим делать? Исправления специально в документы вносить не нужно. Правоустанавливающий документ новый владелец получит с правильными данными. При этом следует проследить над тем, чтобы в договоре отчуждения были указаны правильные сведения.

Бывает, что сведения о собственниках недвижимости в выписке отсутствуют. Либо они указаны неверно. Для этого есть несколько причин:

если собственник квартиры в выписке не указан, в первую очередь, необходимо проверить, совершались ли с квартирой какие-либо сделки с 31 января 1998 года. Дело в том, что до этой даты права собственности регистрировали БТИ и нотариусы, а с января 1998 — Росреестр. Если последний раз сделку с квартирой (землей) проводили до 1998 г, то она просто не числится в базе Росреестра. Следовательно, данных о собственнике в Едином государственном реестре недвижимости нет. Это одна из самых частых причин, почему собственник в выписке не указан.

-Собственник поменялся недавно и в выписке из ЕГРН он еще не указан. Чтобы сведения о новом владельце были добавлены в ЕГРН, региональные отделения передают информацию в Москву, где ее заносят в реестр недвижимости. На это может уйти от нескольких дней до 2 недель. Можно подождать и через некоторое время заказать выписку заново.

-Ситуация с коммунальными квартирами. Каждая комната имеет своего собственника и отдельно стоит на кадастровом учете. И в то же самое время полностью у всей квартиры собственник указан не будет.

-Новый собственник не зарегистрировал право на наследство в Росреестре. Такая ситуация может возникнуть при получении наследства. Здесь могут быть два варианта:

1) Наследник получил квартиру, приватизированную до 1998 г. В Росреестре зарегистрированы квартиры, с которыми производились какие-либо действия (сделки) с 31.01.1998. Значит, недвижимость в общей базе не значится. Новый собственник получил нотариальное Свидетельство о наследовании. Собственником он уже стал, а в Росреестр заявку на регистрацию не подал. В таком случае в выписке из ЕГРН собственник указан не будет.

2) Если с недвижимостью проводились сделки после 31 января 1998 г, то она должна числиться к Росреестре. И в той же самой ситуации, но с зарегистрированной недвижимостью, в выписке указывается прежний собственник.

Следующий вид ошибки в выписке из ЕГРН — в ней указаны не все собственники. Это может произойти, если право зарегистрировали за собой еще не все собственники. Так бывает, например, при долевой собственности. Один или несколько собственников получили нотариальное Свидетельство о наследовании, но не подали личного заявления на регистрацию права в Росреестр. Следовательно, сведений о них в ЕГРН нет, их также не будет и в выписке из ЕГРН.

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по РС(Я).**