

## К ВОПРОСУ О ПРИЧИНАХ И ПУТЯХ ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯХ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

О.С. Лазарева, В.А. Сакулина, В.Д. Абрамкина

© Лазарева О.С., Сакулина В.А.,  
Абрамкина В.Д., 2025

***Аннотация.** В статье рассмотрены причины возникновения реестровых ошибок и пути их исправления. Дано определение реестровых ошибок и приведены их примеры.*

***Ключевые слова:** земельный участок, Единый государственный реестр недвижимости, реестровая ошибка.*

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) представляет собой свод достоверных и структурированных данных об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах, закрепленных за таким имуществом, основаниях их возникновения, правообладателях и является основополагающим инструментом в сфере управления земельными и имущественными ресурсами Российской Федерации.

Однако искажение данных приводит к значительному числу реестровых ошибок. Причины возникновения ошибок в ЕГРН разнообразны: от человеческого фактора при осуществлении записей до несовершенства действующего законодательства и методов сбора данных. Неправильное внесение данных, неполная проверка информации, недостаточное развитие современных технологий для автоматизации процессов – все это создает благоприятные условия для возникновения ошибок.

Согласно п. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218), 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 № 218, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу Федерального закона № 218, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке

межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда) [1].

Согласно п. 4 ст. 61 Федерального закона № 218, если исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

Причины возникновения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН можно сгруппировать следующим образом:

1. Человеческий фактор. Ошибки, возникающие при вводе данных, могут быть обусловлены недостаточной квалификацией сотрудников, спешкой или невнимательностью. Например, неправильное заполнение форм или неправильный выбор параметров могут привести к искаженному отображению информации о недвижимости. Кроме того, недостаток знаний о текущем законодательстве и изменениях в нормативных актах может стать причиной неверного толкования данных, что также повлияет на достоверность записей. Ошибки могут быть усугублены плохой коммуникацией между отделами и службами, что отрицательно сказывается на координации процессов.

2. Недостоверные или ошибочные сведения, содержащиеся в исходных документах.

3. Проблемы, возникающие при работе кадастровых инженеров с измерительными приборами в процессе перевода местоположения границ участков из прежней системы координат в новую [4].

4. Технические проблемы. Технические ошибки (системные сбои, ошибки программного обеспечения, недостатки в интерфейсе ввода) могут приводить к неправильной обработке и интерпретации данных. Например, в результате сбоя при обновлении информации могут сохраниться устаревшие или неполные данные, вследствие чего возникает юридическая неясность в вопросах прав собственности. Отсутствие систем мониторинга и контроля затрудняет выявление и исправление ошибок, что в итоге приводит к снижению надежности сведений и влечет правовые последствия для граждан и организаций.

Рассмотрим реестровую ошибку на примере ситуации, когда в ЕГРН неправильно указаны границы земельного участка. В ходе регистрации нового права на земельный участок сотрудник при внесении данных допустил ошибку и ввел неверные координаты или параметры участка. Допущенная в результате этого ошибка в реестре чревата конфликтом прав, если соседний земельный участок будет зарегистрирован с наложенными границами. Это создаст юридическую неясность и может

вызвать споры между собственниками, а также затруднения при проведении сделок с недвижимостью. Кроме того, такая ошибка может повлечь дополнительные затраты на судебные разбирательства и процесс исправления данных в ЕГРН. Это снижает доверие к системе регистрации и усложняет взаимоотношения между государственными органами и гражданами.

Такая реестровая ошибка часто встречается в случае с ранее учтенными земельными участками. В результате граница одного земельного участка может частично или полностью совпасть с границей другого (смежного) земельного участка или между ними образуется пустое пространство [3].

Еще одним примером может служить ситуация, когда при перераспределении земельных участков площадь образуемого земельного участка осталась такой же, как у исходного. Данная проблема может возникнуть, если при подготовке межевого плана площадь земельного участка ошибочно оставлена как у исходного участка.

Для того чтобы исправить реестровую ошибку, ее необходимо сначала выявить. Это может быть сделано путем сравнительного анализа документов, сопоставления данных и обращения к правообладателю.

Для исправления ошибки правообладателю необходимо собрать все документы, подтверждающие его права, а также документы, в которых содержатся корректные данные. Это могут быть правоустанавливающие документы, технические планы, другие официальные документы.

Правообладатель обращается в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость, с заявлением об исправлении ошибок, приложив все необходимые документы, подтверждающие наличие ошибки.

После подачи заявления орган регистрации проводит проверку предоставленных документов, устанавливает обоснованность запроса и принимает решение. При подтверждении факта ошибки в ЕГРН вносятся соответствующие изменения.

Если ошибка затрагивает права нескольких сторон (например, в случае с границами земельных участков), может потребоваться подписание дополнительных соглашений между заинтересованными сторонами. В иных случаях исправление реестровой ошибки в сведениях ЕГРН производится по решению суда.

Для предупреждения и исправления реестровых ошибок необходимо комплексное решение проблемы. Важными шагами в этом направлении могут стать:

- улучшение качества образовательных программ для специалистов, работающих с реестром;

- внедрение современных информационных технологий и программного обеспечения для автоматизации процессов;

создание эффективных механизмов контроля и мониторинга состояния реестровых данных;

разработка четких и понятных процедур для коррекции ошибок.

И.В. Архипов и К.А. Саввинов считают, что решение проблемы возникновения реестровых ошибок невозможно без модернизации технологической базы кадастровой деятельности. Применение современных геодезических инструментов и геоинформационных систем может существенно повысить точность данных, что, в свою очередь, приведет к сокращению количества ошибок. Полезным является внедрение искусственного интеллекта и машинного обучения для автоматизации проверок и уменьшения человеческого фактора в процессе обработки информации [2]. Предложенные шаги позволят не только улучшить качество ведения реестра, но и повысить уровень доверия граждан к государственным учреждениям, а также будут способствовать правовой определенности и стабильности в сфере недвижимости.

### **Библиографический список**

1. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 15.02.2025).

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. 50–53. DOI:10.24412/2500-1000-2024-7-1-50-53.

3. Ключниченко В.Н., Каверин Н.В., Лебедев Н.Д. Реестровые ошибки и практика их исправления // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. Т. 3. № 2. С. 99–106. DOI:10.33764/2618-981X-2019-3-2-99-106.

4. Усачев В. Проблемные моменты геодезического (картографического) обеспечения кадастрового учета недвижимости // Земельный вестник. 2011. № 6. URL: <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnala/6-2011/15/> (дата обращения: 05.02.2025).

## **ON THE ISSUE OF THE CAUSES AND WAYS TO CORRECT REGISTRY ERRORS IN INFORMATION THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

**O.S. Lazareva, V.A. Sakulina, V.D. Abramkina**

***Abstract.** The article discusses the causes of registry errors and ways to fix them. The definition of registry errors is given and their examples are given.*

***Keywords:** land plot, Unified State Register of Real Estate, registry error.*

Об авторах:

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

САКУЛИНА Виктория Андреевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: viktoriya\_sakulina@mail.ru

АБРАМКИНА Виктория Дмитриевна – бакалавр, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: abramkina04@internet.ru

About the authors:

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

SAKULINA Victoria Andreevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: viktoriya\_sakulina@mail.ru

ABRAMKINA Victoria Dmitrievna – Undergraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abramkina04@internet.ru

УДК 332.7

**К ВОПРОСУ О ВНЕСЕНИИ  
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ  
СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
В УВЕДОМИТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ  
(НА ПРИМЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА)**

**Т.А. Мельникова, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев**

© Мельникова Т.А., Лазарева О.С.,  
Лазарев О.Е., 2025

***Аннотация.** В статье рассмотрены вопросы, связанные с подготовкой и получением уведомительных документов при начале и окончании строительства индивидуального жилого дома, а также некоторые правовые недочеты и коллизии, которые имеют отношение к подготовке и получению уведомительных документов и могут провоцировать недобросовестные действия со стороны собственников, нарушающие нормы законодательства.*