

**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 ошибки, содержащейся 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 влияет 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 сохраняться 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/ (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. Клюшниченко В.Н., Каверин Н.В., Лебедев Н.Д. Реестровые ошибки и практика их исправления // Интерэспо 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.