

Статья 61. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

1. Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. При отсутствии оснований для исправления технической ошибки в записях или невозможности ее исправления на основании заявления заинтересованного лица орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, обязан отказать в исправлении технической ошибки в записях, направив уведомление об этом с указанием причин отказа обратившемуся с заявлением об исправлении технической ошибки лицу в порядке, установленном в соответствии с частью 5 настоящей статьи. Уведомление об отказе в исправлении технической ошибки в записях может быть обжаловано в судебном порядке.

2. Порядок представления и форма заявления об исправлении технической ошибки в записях, а также требования к заполнению и формату заявления об исправлении технической ошибки в записях в форме электронного документа устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

2¹. Указанное в части 1 настоящей статьи заявление может быть представлено в форме электронного документа посредством использования личного кабинета без подписания его усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

3. Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости 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 настоящим Федеральным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (далее - реестровая ошибка), 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). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта

недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости;

2) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке.

(Часть в редакции Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

4. В случаях, 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 Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

5. Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости в форме и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

6. При обнаружении органом регистрации прав или публично-правовой компанией реестровой ошибки, в том числе в результате рассмотрения информации о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, предоставленной органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на установление границ населенного пункта или территориальной зоны, либо заявления заинтересованного лица о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке (далее также - контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с границами земельных участков (за исключением пересечения границ территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка в случаях, если это допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами), орган регистрации прав принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки, которое должно содержать дату выявления реестровой ошибки и описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, указание причин необходимости устранения реестровой ошибки, а также порядок устранения реестровой ошибки. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия указанного решения, орган регистрации прав направляет указанное решение правообладателям объектов недвижимости или в федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные на установление границ лесничеств, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон (далее - уполномоченные на установление границ органы), для обеспечения исправления реестровой ошибки. Порядок и способы направления органом регистрации прав указанного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый

портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Реестровая ошибка может быть исправлена на основании вступившего в законную силу решения суда.

6¹. По истечении одного месяца со дня направления в предусмотренные частью 6 настоящей статьи органы решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости в описании местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств при непоступлении из уполномоченных на установление границ органов документов, на основании которых обеспечивается устранение данной реестровой ошибки, публично-правовая компания вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с учетом положений, установленных частями 10 - 10⁸, 12, 14 и 16 статьи 34 настоящего Федерального закона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ)

7. По истечении одного месяца со дня направления указанным в части 6 настоящей статьи лицам решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в случае, если правообладателем соответствующего объекта недвижимости не представлены документы, на основании которых обеспечивается устранение реестровой ошибки (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевой план или технический план), орган регистрации прав вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка (таких земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства без согласия их правообладателя при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов и соблюдении установленных настоящей статьей условий. На основании поступившего в орган регистрации прав заявления правообладателя земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о его согласии с изменением сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства орган регистрации прав вносит соответствующие изменения до истечения указанного в настоящей части срока. Орган регистрации прав вправе продлить этот срок на основании заявления правообладателя земельного участка (земельных участков), здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца (если такое заявление поступило в орган регистрации прав до истечения указанного в настоящей части срока). Изменение сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка (земельных участков), местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства при исправлении реестровой ошибки в случае, указанном в настоящей части, осуществляется органом регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом после данного изменения сведений допускается увеличение площади земельного участка не более чем на десять процентов или уменьшение площади земельного участка не более чем на пять процентов относительно площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (содержались в Едином государственном реестре недвижимости до уточнения границ земельного участка, если при этом уточнении границ была допущена реестровая ошибка).

7¹. При исправлении реестровых ошибок в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи, орган регистрации прав на основании имеющихся и (или) полученных дополнительно документов и материалов вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения о местоположении границ (координатах характерных точек границ) смежных и (или) несмежных земельных участков,

которые подлежат изменению или установлению при исправлении реестровых ошибок, сведения о площади земельных участков в соответствии с установленным местоположением границ таких земельных участков, сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке (сведения о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства). В этом случае подготовка межевого или технического плана соответствующего объекта недвижимости не осуществляется. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ)

7². Внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных органом регистрации прав, в том числе в результате исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков, сведений о местоположении границ и площади земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости на основании документов, представленных в орган регистрации прав собственником указанных земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства после внесения таким органом сведений о местоположении границ земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ)

7³. В целях реализации полномочий органа регистрации прав, предусмотренных частями 6¹, 7 и 7¹ настоящей статьи, публично-правовая компания осуществляет определение необходимых для устранения реестровых ошибок координат характерных точек границ земельных участков, в описании местоположения которых обнаружены реестровые ошибки, смежных и (или) несмежных с ними земельных участков, площадей всех таких земельных участков, определение координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в том числе в описании местоположения которых обнаружены реестровые ошибки, а также координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств. При определении координат характерных точек границ указанных в настоящей части земельных участков местоположение их границ определяется в том числе с использованием картографической основы и (или) иных документов (материалов) исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах и (или) в документах, подтверждающих права на земельные участки, а при отсутствии таких документов исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельных участков при их образовании. В случае отсутствия таких документов или отсутствия в таких документах сведений о местоположении границ земельных участков их границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. Изменение площади земельных участков, указанных в настоящей части, допускается в соответствии с условием, указанным в части 7 настоящей статьи. При определении координат характерных точек границ указанных в настоящей части земельных участков также могут использоваться материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и пространственные данные государственных фондов пространственных данных, ведомственных фондов пространственных данных, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 года в органах (организациях) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления муниципальных округов, городских округов, органах местного самоуправления поселений, и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков, включая сведения государственного лесного реестра. В документах и (или)

материалах, подготовленных в результате определения публично-правовой компанией координат характерных точек границ земельных участков, обоснование местоположения уточненных границ земельных участков не приводится. При внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади таких земельных участков в связи с устранением органом регистрации прав реестровой ошибки государственным регистратором прав не осуществляется проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условия, указанного в части 7 настоящей статьи. Правообладатели земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в отношении которых публично-правовой компанией осуществляется определение координат характерных точек границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, не вправе препятствовать выполнению таких работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ)

7⁴. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков, характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке при исправлении реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков, местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке в предусмотренном частью 7¹ настоящей статьи случае устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ)

7⁵. В случае, если органом регистрации прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости выявлена реестровая ошибка, связанная с использованием системы координат, отличной от местной системы координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового округа (далее - иная система координат), орган регистрации прав при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц осуществить пересчет координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в Едином государственном реестре недвижимости в иной системе координат, в местную систему координат и внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части местоположения таких границ, а в отношении земельных участков также в части их площади. Значение вычисленной в связи с таким пересчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ)

7⁶. В случае, если органом регистрации прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости выявлена реестровая ошибка, связанная с изменением в рамках работ по поддержанию в надлежащем состоянии, мониторингу характеристик пунктов государственной геодезической сети значений координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового округа, орган регистрации прав вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц осуществить расчет значений координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ) в связи с изменением значений координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат и внести соответствующие изменения в сведения Единого государственного реестра

недвижимости о местоположении этих границ, а в отношении земельных участков также в сведения об их площади. Значение вычисленной в связи с таким расчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В случаях, предусмотренных частью 7⁵ настоящей статьи и настоящей частью, мероприятия по пересчету и (или) расчету значений координат характерных точек всех границ осуществляются публично-правовой компанией. (Дополнение частью - Федеральный закон от 02.11.2023 № 509-ФЗ)

8. В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровых ошибок и внесения сведений о границах земельных участков, контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в случаях, указанных в частях 6¹, 7, 7¹ и 7⁵ настоящей статьи, орган регистрации прав, публично-правовая компания (в части исправления ошибок в сведениях реестра границ) обязаны уведомить об этом уполномоченные на установление границ органы, правообладателей земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

9. Споры, возникающие в связи с исправлением реестровой ошибки в случае, указанном в части 7 настоящей статьи, рассматриваются в судебном порядке.