

УДК 336.226.212.1

**ВЫЯВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ОШИБОК В СВЕДЕНИЯХ  
КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

**DETECTION OF TECHNICAL ERRORS IN THE INFORMATION  
REAL ESTATE CADASTRE**

©Синенко В. А.

*Агроинженерный департамент,  
Российский университет дружбы народов  
г. Москва, Россия, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)*

©Sinenko V.

*The agricultural engineering Department,  
Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia, [sinenko.va@yandex.ru](mailto:sinenko.va@yandex.ru)*

*Аннотация.* В настоящее время в кадастре недвижимости имеется большое наличие ошибок в сведениях об объектах недвижимости. Наличие ошибок в Едином государственном реестре недвижимости или документах на право собственности в отношении объектов недвижимости является основанием для приостановления и последующего отказа в государственном кадастровом учете и дальнейшей регистрации прав на объекты недвижимости. В такой ситуации именно заявитель вынужден доказывать нарушение своих прав. Одной из основополагающих характеристик системы Единого государственного реестра недвижимости является ориентирование ее на межведомственное взаимодействие и обмен данными с другими информационными системами федеральных и местных органов исполнительной и законодательной власти Российской Федерации. В результате чего при наличии ошибочных данных в сведениях кадастра недвижимости в отношении объекта недвижимости такие ошибки автоматически экспортируются в другие базы данных, а в следствие чего несут за собой череду множественных ошибок в сведениях кадастра недвижимости и различных реестрах и кадастрах. В своей статье автор исследует и приводит примеры часто встречающихся на практике технических ошибок при ведении кадастра недвижимости.

*Abstract.* Currently in the real estate cadastre there is a large number of errors in information about real estate. The presence of errors in the Unified State Register of Real Estate or documents on the ownership of real estate objects is the basis for the suspension and subsequent refusal in the state cadastral registration and further registration of rights to real estate. In such a situation, the applicant must prove the violation of his rights. One of the fundamental characteristics of the Unified State Real Estate Register system is its orientation to interdepartmental interaction and data exchange with other information systems of federal and local executive and legislative authorities of the Russian Federation. As a result, if there are erroneous data in the real property cadastre data regarding the real estate object, such errors are automatically exported to other databases, and as a result they carry a string of multiple errors in the information of the real estate cadastre and various registers and cadastres. In his article, the author examines and cites examples of often encountered in practice technical mistakes in the management of the real estate cadastre.

*Ключевые слова:* кадастр, объекты недвижимости, земельные участки, кадастр недвижимости, реестр недвижимости, реестровая ошибка, кадастровая ошибка.

*Keywords:* cadastre, real estate, land, real estate cadastre, property registry, registry error, cadastral error.

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (1). Указанный закон пришел на смену Федеральному закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (2) и Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (3). Названные законы своевременно должны были упростить процедуру оформления прав на недвижимость как единый объект, включающий в себя не только строения, но и землю [1].

С учетом норм Закона №218-ФЗ и действующим законодательством приведено в соответствие с системными изменениями регулирование отношений в учетно-регистрационной сфере на объекты недвижимости. Также установлен единовременный порядок проведения государственного кадастрового учета и регистрация прав на объекты недвижимости. Ранее действующие законы не предусматривали одновременное осуществление кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости [1].

Не смотря на положительные результаты перехода к ведению учетно-регистрационной системы и внесению сведений кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), самой распространенной причиной приостановления процедуры государственного кадастрового учета либо государственной регистрации прав являются ошибки, содержащиеся в сведениях ЕГРН.

Ошибки в ЕГРН классифицируются по следующим причинам возникновения:

- ошибки, обусловленные конвертацией (переносом) данных при смене учетных информационных систем;
- ошибки, обусловленные неточным (неверным) внесением данных в процессе штатного использования информационной системы пользователями;
- ошибки, связанные с модернизацией учетных информационных систем в связи с изменением законодательных и нормативных актов;
- ошибки, связанные с методологией, возникают в случае неоднозначного толкования положений нормативных правовых актов.

В соответствии с положениями ст. 61 Закона №218-ФЗ все ошибки в сведениях ЕГРН делят на два типа: реестровые и технические.

Ранее в соответствии со статьей 28 Закона №221-ФЗ ошибки в кадастре недвижимости разделялись на технические и воспроизведенные (кадастровые).

В настоящее время согласно п. 1 ст. 61 Закона №218-ФЗ техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав 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.

Согласно Закону №218-ФЗ реестровой ошибкой является ошибка, воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости, которая содержится в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке 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.

В связи с этим, реестровые ошибки допускаются специалистами во время проведения кадастровой деятельности, во время подготовки правоустанавливающих документов, а также при оцифровке архивных документов. При внесении сведений в ЕГРН регистратор руководствуется предоставленными документами и в соответствии с ними вносит сведения об объектах недвижимости, в том числе и об объектах капитального строительства (ОКС). Так при наличии ошибок в предоставленных документах в ЕГРН вносятся ошибочные данные и сведения, таким образом появляется реестровая ошибка.

Реестровые ошибки в ЕГРН также могут передаваться из сведений, содержащихся в других базах данных (ранее существовавших реестрах и кадастрах) при наличии в них кадастровых ошибок, то есть без подачи документов.

Для своевременного и быстрого удовлетворения потребностей физических и юридических лиц в информации, для обеспечения и предоставления информационных ресурсов органам государственной власти и органам местного самоуправления, организациям, учреждениям, общественным объединениям, для эффективного управления и функционирования экономических систем, необходимо постоянно актуализировать и систематизировать деятельность по получению, ведению, обработке, преобразованию, накоплению и предоставлению информации кадастра недвижимости [2]. Такой информацией должны обладать центральный аппарат и территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также другие организационные структуры (ведомства, организации, центры, институты, библиотеки, подразделения), которые специализируются по видам накапливаемой и распространяемой информации, по ее тематике, технологиям сбора и по обслуживаемому региону [3].

В статье приводятся часто встречающиеся варианты источников возникновения реестровых ошибок, например, такие как:

- созданные кадастровым инженером и содержащиеся в техническом плане или акте обследования (к таким ошибкам можно отнести определение координат ОКС на земельном участке).

- представленные в орган кадастрового учета от органов государственной власти, органов местного самоуправления документы для внесения сведений в ЕГРН.

- в результате осуществления органом технической инвентаризации (далее - ОТИ) инвентаризации с нарушением действовавшего на момент инвентаризации законодательства.

На практике также встречаются случаи, когда ОТИ допускало ошибку в подсчете площадей, определения или указания этажности объекта и т.п.

При анализе реестровых ошибок в отношении ОКС установлено, что наиболее часто встречаются следующие:

- неверная площадь ОКС;
- неверный план ОКС либо его части;
- неправильные координаты здания;
- неправильное указание назначения сооружения, здания.

В отличие от реестровых технические ошибки имеют значительно большее распространение. К техническим ошибкам относятся:

- описка;
- опечатка;
- грамматическая или арифметическая ошибка;
- либо тому подобная ошибка.

Также в статье приведены часто встречающиеся ошибки в семантической части автоматизированной информационной системы «Государственный кадастр недвижимости» (далее - АИС ГКН). В отношении основных характеристик объекта недвижимости выявлены следующие ошибки в характеристиках:

1. Кадастровый номер – уникальная характеристика объекта недвижимости, является обязательной для внесения в государственный кадастр недвижимости.

2. Дата внесения сведений об объекте недвижимости согласно Закону №221-ФЗ в кадастре недвижимости, согласно Закону №218-ФЗ в ЕГРН (с 01.01.2017).

В государственном кадастре недвижимости могут содержаться следующие виды ошибок:

- зафиксированное ранее значение статуса не соответствует статусу «ранее учтенный»;
- значение не соответствует статусу «учтенный»;
- значение не соответствует статусу «временный»;
- значение равно нулю или отсутствует.

3. Наименование связанного с ОКС земельного участка.

- землепользование;
- единое землепользование;
- обособленный/условный участок - многоконтурный участок.

4. Площадь. Возможны следующие ошибки в указанной характеристике:

- значение площади отсутствует;
- значение площади «0» либо отрицательно;
- иные ошибки.

5. Адрес (местоположение). Указанная характеристика содержит сведения об адресе объектов недвижимости или при отсутствии таких адресов описание местоположения объектов недвижимости (наименование субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта и тому подобное).

В кадастре недвижимости возможны следующие ошибки в записи «Адрес (местоположение)»:

- отсутствие сведений (пусто, прочерк и т. д.);
- неполные сведения (адрес указан до уровня субъекта Российской Федерации, муниципального образования субъекта Российской Федерации), при этом отсутствует описание местоположения объекта) и прочие противоречия.

6. Вид объекта недвижимости (здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства).

7. Вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме. В государственный кадастр недвижимости могут содержаться ошибочные сведения о видах жилых помещений, например, комнатам в общежитии присвоен вид «квартира».

8. Назначение здания, сооружения, определяемое порядком ведения кадастрового учета, при наличии такого назначения.

9. Кадастровая стоимость. Указанная характеристика относится к дополнительным сведениям, вносимым в государственный кадастр недвижимости об объекте недвижимости, в отношении которой могут быть выявлены следующие ошибки:

- значение отсутствует;
- значение «0» либо отрицательно.

10. Основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение или объект незавершенного строительства.

11. Количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

12. Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение.

13. Материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание.

Сведения, указанные в пунктах 10-13, могут не соответствовать сведениям, указанным в документах, полученных от организаций технических инвентаризаций:

- отсутствие сведений (пусто, прочерк и т. д.);
- значение характеристики указано ошибочно.

Вместе с этим, техническая ошибка может быть допущена в отношении любых сведений, содержащихся в ЕГРН, согласно положениям Закона №218-ФЗ. Так среди наиболее часто встречающихся можно выделить следующие:

- ошибка в площади ОКС;
- ошибка в этажности здания;
- ошибка в адресе ОКС;
- ошибка в ФИО правообладателя;
- ошибка в дате завершения строительства;
- ошибка в номере или дате регистрации права;
- ошибки в названиях правоустанавливающих документов.

Кроме того, имеют место такие ошибки как дублирующие записи, т.е. внесение в ЕГРН сведений об ОКС, сведения о котором уже содержатся в ЕГРН. Такой тип ошибки следует относить к технической. Также к техническим относятся ошибки двойного учета объекта в виде здания и помещения.

При изучении работы органа кадастрового учета для выявления и исправления возникающих ошибок были проанализированы следующие меры по приведению сведений кадастра недвижимости в соответствии с документами-основаниями или в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- работы по гармонизации сведений баз данных Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости и сделок с ним (ЕГРП), кадастра недвижимости и Федеральной налоговой службы РФ;

- постоянное взаимодействие с ОТИ в рамках приказов Минэкономразвития России, а также гарантийных обязательств по государственным контрактам;

- оперативное реагирование на обращения граждан о наличии ошибок в сведениях. Исправление ошибок при подготовке сведений для предоставления или осуществления государственного кадастрового учета. Прием и обработка заявлений об исправлении технических ошибок.

Согласно положениям Закона №218-ФЗ предусмотрены следующие способы исправления:

- на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки;

- на основании представленного в орган кадастрового учета заявления о такой ошибке;

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Также статьей 61 Закона №218-ФЗ оговорены сроки исправления ошибок. Техническая ошибка в сведениях 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.

В течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях орган регистрации прав 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. Также порядок представления и форма заявления об исправлении технической ошибки в записях, а также требования к формату заявления об исправлении технической ошибки в записях в форме электронного документа устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

*Источники:*

(1). Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ федер. закон принят Государственной Думой 13.07.2015 // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

(2). Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

(3). Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ федер. закон принят Государственной Думой 24.07.2007 // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

*Список литературы:*

1. Синенко В. А., Клименко С. И. Особенности осуществления процедуры государственного кадастрового учета объектов недвижимости с учетом вступления в силу Федерального Закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Актуальные вопросы науки и практики XXI в.: материалы VI Международной научно-практической конференции (01-04 июня 2017 г.). Нижневартовск: Издательский центр «Наука и практика», 2017. С. 92-99. DOI: 10.5281/zenodo.802689.

2. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости: учеб. для студентов вузов. М.: Колос, 2013. 528 с.

3. Холин М. С. Синенко В. А. Процедура предоставления сведений государственного реестра недвижимости на примере г. Москвы. Основные проблемы // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №2 (15). С. 336-347. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/kholin> (дата обращения 15.09.2017). DOI: 10.5281/zenodo.291945.

*References:*

1. Sinenko, V., Klimenko S. (2017). Peculiarities of implementation of the procedure of state cadastre accounting of real estate objects with regarding the entry into force of the federal law of 21.07.2015 no. 218-fz “on state registration of real estate”. *Aktualnye voprosy nauki i praktiki XXI v.: materialy VI Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* (01-04 iyunya 2017 g.). Nizhnevartovsk, Izdatel'skii tsentr “Nauka i praktika”, 92-99. doi:10.5281/zenodo.802689.

2. Varlamov, A. A., & Galchenko, S. A. (2013). *State Cadastre of Real Estate: Textbook. For university students*. Moscow, Kolos, 528. (in Russian)

3. Kholin, M., & Sinenko, V. (2017). Procedure for the provision of information state real estate register on the example of Moscow. Main problems. *Bulletin of Science and Practice*, (2), 336-347. doi:10.5281/zenodo.291945. (in Russian)

*Работа поступила  
в редакцию 25.10.2017 г.*

*Принята к публикации  
29.10.2017 г.*

---

*Ссылка для цитирования:*

Синенко В. А. Выявление технических ошибок в сведениях кадастра недвижимости // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №11 (24). С. 397-404. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/sinenko-v-a> (дата обращения 15.11.2017).

*Cite as (APA):*

Sinenko, V. (2017). Detection of technical errors in the information real estate cadastre. *Bulletin of Science and Practice*, (11), 397-404