**Основные типы технических ошибок и что делать, если в ЕГРН содержатся ошибочные сведения?**

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ошибки в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) делятся на два вида– техническая ошибка и реестровая ошибка.

*Техническую ошибку* (опечатку, грамматическую или арифметическую ошибку) может допустить работник органа регистрации прав в процессе внесения записей в ЕГРН, поэтому нельзя исключать человеческий фактор, ведь всем нам свойственно иногда ошибаться. Тогда данные ЕГРН будут отличаться от сведений в документах, которые были представлены на кадастровый учет или регистрацию прав. В связи с этим и в выписке из ЕГРН будут содержаться ошибочные сведения.

Одна из самых часто встречающихся ошибок в выписке из ЕГРН - это когда личные данные правообладателя не соответствуют правоустанавливающему документу. Незначительная опечатка в фамилии, на первый взгляд кажется «мелкой оплошностью», но с точки зрения закона – такая ошибка в ЕГРН для собственника может вылиться в большие неприятности, ведь юридически это другой человек, а не Вы. Исходя из этого, в случае необходимости совершения любой сделки по этому объекту недвижимости, Вам будет отказано. То же самое и с технической ошибкой в имени, отчестве, паспортных данных, адресе объекта недвижимости и др.

Встречаются случаи, когда сведения о площади в выписке не соответствуют площади в правоустанавливающем документе. Если правообладатель замечает, что в выписке указана иная площадь объекта (в большинстве случаях речь идет о площади квартиры), нежели в его документах, то, скорее всего, речь идет не об ошибке, а о смене методики подсчета. До 1 мая 2005 года общая площадь квартиры включала в себя квадратные метры, приходящиеся на балкон или лоджию. После этой даты методика подсчета изменилась, эти площади не включаются в общую площадь квартиры.

Также несоответствие площади объекта в выписке с площадью в правоустанавливающем документе может быть связано с округлением площади объекта недвижимости. Так, в соответствии с утвержденными требованиями ведения ЕГРН, например, площадь земельного участка вносится в ЕГРН с округлением до целого числа, площадь здания и помещения – с округлением до 0,1 кв.м. Такое несоответствие в площади не является технической ошибкой.

Поэтому, получив выписку из ЕГРН, необходимо внимательно изучить все сведения в ней и сравнить информацию с правоустанавливающими документами.

Это важно делать своевременно, так как ошибки в выписке могут спровоцировать дальнейшие сложности с совершением сделки, оформлением наследства и др.

Выявленные технические ошибки исправляются сотрудниками органа регистрации прав самостоятельно без участия правообладателя объекта недвижимости, либо по заявлению любого заинтересованного гражданина. Во всех случаях техническая ошибка исправляется в течение 3-х дней после ее обнаружения, подачи заявления или вступления в силу решения суда.

Заявление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН можно подать через МФЦ или направить в орган регистрации прав по почте. Кроме того, можно воспользоваться электронным сервисом на официальном сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя». Форма заявления об исправлении технической ошибки установлена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920.

Оплата за исправление технических ошибок законодательством не предусмотрена.

В случае, если недостоверные сведения содержались в документах, которые представлены на кадастровый учет или государственную регистрацию прав, и такие сведения были воспроизведены в ЕГРН, имеет место *реестровая ошибка.* Например, кадастровый инженер неправильно определил координаты границ земельного участка или площадь здания. В результате границы одного участка «наехали» на границы другого участка, а площадь индивидуального жилого дома не соответствует действительности.

Чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо запускать процедуру внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с исправлением реестровой ошибки. Для этого требуется собрать необходимый пакет документов (межевой план, технический план, акт обследования, и т.д.) и подать через МФЦ или направить в Росреестр по почте вместе с заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости от собственника объекта недвижимости либо его представителя.

Если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права собственности, ситуация может быть разрешена только в судебном порядке.

***Информация предоставлена***

***Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области***