**Если увидели ошибку в выписке из ЕГРН**

Вы получили выписку из Росреестра и обнаружили ошибку или расхождение с имеющимися у Вас документами на недвижимость? Не поддавайтесь панике. Эксперты Управления Росреестра по Саратовской области разъясняют, как действовать в таких ситуациях.

Для начала необходимо определить вид ошибки.

Вам необходимо знать, что Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подразделяет все ошибки в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на 2 вида:

* реестровая ошибка;
* техническая ошибка.

Если в выписке из ЕГРН Вы обнаружили опечатку, описку, грамматическую, арифметическую или подобную ошибку, внимательно сверьте данные выписки с данными документов, которые Вы представляли вместе с заявлением об осуществлении кадастрового учета или регистрации прав.

Если увидев в полученной выписке из ЕГРН ошибку, Вы обнаружили точно такую же ошибку в документах на недвижимость, имеет место *реестровая* ошибка.

Например, кадастровый инженер неправильно определил координаты границ земельного участка или площадь здания, и такие неправильные данные из подготовленного им межевого или технического плана «перекочевали» в ЕГРН. В результате границы одного участка «наложились» на границы другого участка, а площадь здания не соответствует действительности.

Реестровые ошибки в местоположении границ земельных участков и объектов капитального строительства, являются наиболее часто встречающимися и выявляются такие ошибки, как правило, в ходе выполнения кадастровых работ, связанных с формированием «соседних» земельных участков или уточнением их границ.

Чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо внести изменения в сведения ЕГРН в связи с исправлением такой ошибки. Для этого потребуется собрать необходимый пакет документов (межевой план, технический план, вступившее в законную силу решение суда и т.д.), свидетельствующих о наличии реестровой ошибки и содержащих необходимые для её исправления сведения. Подготовленные в качестве обоснования документы необходимо подать вместе с соответствующим заявлением в Росреестр. Оно может быть подано через МФЦ или посредством почтового отправления.

Госпошлину уплачивать не нужно.

Есть нюанс – подать заявление может только собственник объекта недвижимости либо его представитель по нотариально удостоверенной доверенности. При отсутствии волеизъявления собственника объекта недвижимости на исправление реестровой ошибки, решить вопрос об её исправлении возможно в судебном порядке.

Исправляется реестровая ошибка в течение 5 рабочих дней со дня поступления необходимых документов.

Рассмотрим другую ситуацию: Вы обнаружили расхождение сведений в выписке из ЕГРН с данными документов, которые Вы представляли вместе с заявлением об осуществлении кадастрового учета или регистрации прав. В этом случае речь может идти о т*ехнической ошибке*, которая была допущенапри внесении записей в ЕГРН – к сожалению, всем нам свойственно иногда ошибаться!

К часто встречающимся техническим ошибкам относятся опечатки в фамилии, имени, отчестве, а также искажения в написании других личных данных правообладателя (дата рождения, адрес, паспортные данные и пр.).

Обратите внимание, что расхождение в сведениях о площади объекта недвижимости не всегда является технической ошибкой. В некоторых случаях такое несоответствие площадей может быть связано, во-первых, с изменением методики подсчета площадей жилых помещений (после 1 мая 2005 года из общей площади квартиры исключаются квадратные метры, приходящиеся на балкон или лоджию); во-вторых, с округлением площади объекта недвижимости (например, площадь земельного участка вносится в ЕГРН с округлением до целого числа, площадь здания и помещения – с округлением до 0,1 кв.м).

Запомните: перечисленные выше несоответствия в площади технической ошибкой не являются и в исправлении не нуждаются!

Итак, главный отличительный признак технической ошибки – расхождение в сведениях ЕГРН и документах, на основании которых осуществлялись кадастровый учёт и регистрация прав.

Исправляются технические ошибки сотрудниками Росреестра самостоятельно без участия правообладателя объекта недвижимости в случае обнаружения таких ошибок, а также при обращении любого заинтересованного лица или же на основании вступившего в законную силу судебного решения. Во всех случаях техническая ошибка исправляется в течение 3-х рабочих дней.

В заключение обращаем Ваше внимание на такой момент: если исправление технической или реестровой ошибки влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости либо существуют обоснованные предположения, что исправление ошибки может причинить вред, нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи ЕГРН, такое исправление возможно только на основании судебного решения.