**Ошибки бывают технические и реестровые…**

За последние несколько лет законодательство РФ претерпело значительные изменения, которые связаны с упрощением многих важных процедур. В 2017 году вступил в силу новый Федеральный закон N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ставший заменой сразу для двух Федеральных законов - N 122-ФЗ и N 221-ФЗ. Появился Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), объединивший реестры со сведениями о кадастровом учете и о правах на недвижимое имущество. Данный закон в статье 61 подробно регламентирует порядок исправления возможных ошибок, выделяя различные виды ошибок: технические и реестровые.

В процессе осуществления государственной регистрации прав или [кадастрового учета](http://edigarov.com/info/item/dlya-chego-nuzhen-kadastrovyj-uchet) недвижимости сотрудник органа государственной регистрации при вводе данных об объектах недвижимости может случайно допустить опечатку или совершить другую ошибку (арифметическую, грамматическую и др.). В подобной ситуации считается, что произошла техническая ошибка, которая четко прописана в статье 61 Федерального закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Совершение подобных ошибок приводит к тому, что в Единый государственный реестр недвижимости вносят сведения, которые не соответствуют изначальной информации.

Tехнической ошибкой является  описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом, осуществляющим государственную регистрацию прав при государственной регистрации права и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в Единый государственный реестр прав, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр прав.

  В отличие от технической, реестровая ошибка свидетельствует о том факте, что межевой план, акт обследования или другой важный документ, информация из которого была внесена в ЕГРН, является первоначальным источником проблемы. Если перефразировать вышесказанное, то используемый документ уже содержал ошибку, которую продублировали в Единый государственный реестр недвижимости.

Техническая ошибка в записях исправляется по решению государственного регистратора прав с момента их обнаружения или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об этом в трехдневный срок после обнаружения указанной ошибки. С письменным заявлением об исправлении технической ошибки в записях может обратиться  любое заинтересованное лицо.

Данное заявление можно будет подать любым из предложенных способов:

1. Представить документы в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);

2. Отправить нотариально заверенные документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Кадастровой палаты по месту нахождения объекта недвижимости.

3. На сегодняшний день заявление об исправлении технической ошибки в записях может быть подано заинтересованным лицом в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя или его представителя, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

После исправления технической ошибки в трехдневный срок орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, информирует соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав в тот же срок об исправлении технической ошибки в записях.

Исправление технической ошибки в записях, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимого имущества. В ситуациях, когда существуют основания полагать, что исправление технической 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. В суд с заявлением об исправлении технической и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Таким образом, при обнаружении лучше исправить ошибку в Реестровых записях как можно раньше. И если проанализировать все возможные ситуации, когда техническая или реестровая ошибка сможет определенным образом навредить собственнику любого типа недвижимости, то легко прийти к вполне логичному выводу: законные владельцы недвижимого имущества больше всех заинтересованы в своевременном исправлении обнаруженных ошибок. А это значит, что они являются основными инициаторами обращения в суд или в государственные органы, занимающиеся регистрацией прав и кадастровым учетом недвижимости.

**Оксана Воропаева, ведущий специалист-эксперт Межмуниципального Усть-Абаканского отдела Управления Росреестра по РХ**