



В Кадастровой палате рассказали, что делать, если есть ошибка в правоустанавливающем документе на недвижимость

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации собственник принадлежащего ему имущества вправе по своему усмотрению совершать в отношении него любые действия, в том числе отчуждать (продавать, дарить, менять) в собственность другим лицам, отдавать имущество в залог, в аренду, распоряжаться им иным образом (завещать и пр.).

Однако может возникнуть такая ситуация, когда в ранее изданных правоустанавливающих документах (документах, в которых указано именно то лицо, которое является собственником определенной недвижимости) допущены опiski (как правило, ошибки в написании фамилий, имен, отчеств). Такие ошибки называются техническими. То есть имеются разночтения в персональных данных, указанных в паспорте гражданина РФ, и документах о праве на объекты недвижимости. Зачастую это наблюдается в документах о праве собственности на земельные участки, изданных до 2001 года (до даты вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации - 30.10.2001). Также эта ошибка может повторяться и в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), если сведения о недвижимости были внесены в него, такие ошибки уже являются реестровыми.

Как это исправить – рассказал эксперт Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Павел Цыварев.

Если вы заметили такие разночтения в сведениях ЕГРН, то не следует ошибочно относить их к техническим ошибкам. В случае обращения с заявлением об исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН орган регистрации прав будет вынужден отказать во внесении изменений, так как эта ошибка допущена не органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН. Следовательно, эта ошибка является реестровой, исправить которую может

орган (организация), выдавший правоустанавливающий документ на земельный участок.

Но как быть, если такой орган уже не существует, а у его правопреемника отсутствует право внесения изменений (исправлений) в ранее изданные и выданные правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы - свидетельства, постановления или государственные акты на право собственности?

В таких случаях единственным способом устранения неточностей и, соответственно, внесения изменений в документы на землю, изданные до вступления в силу Земельного кодекса, является обращение в суд с заявлением.

Статьей 264 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено это в порядке установления факта принадлежности правоустанавливающих документов лицу, имя, отчество или фамилия которого, не совпадают с именем, отчеством или фамилией этого лица, указанными в паспорте или свидетельстве о рождении.

Рассматриваются такие дела в порядке особого производства.

Следует отметить, что установление факта принадлежности правоустанавливающего документа направлено на устранение препятствий в использовании данного документа, вызванных имеющейся в нем опиской.

В заявлении в суд должно быть указано, для какой цели заявителю необходимо установить данный факт, а также должны быть приведены доказательства, подтверждающие невозможность получения заявителем в ином порядке надлежащих документов.

Заявление об установлении юридического факта должно быть составлено в письменной форме и оплачено государственной пошлиной (300 рублей).

Решение суда будет являться документом, подтверждающим факт принадлежности ранее выданного документа, в котором допущена ошибка, конкретному человеку, в отношении которого этот документ издавался. Также судебный акт будет являться основанием для исправления такой ошибки в сведениях ЕГРН или необходимым документом для внесения верных сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если вы еще это не сделали.

«Соответственно, решение суда по заявлению об установлении факта принадлежности правоустанавливающего документа конкретному лицу является документом, подтверждающим такой факт, и служит собственнику основанием для последующего беспрепятственного оформления сделок с таким недвижимым имуществом», – пояснил **Павел Цыварев**.

По словам заместителя руководителя регионального Управления Росреестра Наталии Батюк, при наличии такого решения суда правообладатель может обратиться в орган регистрации прав с целью внесения необходимых изменений в ЕГРН, либо для проведения государственной регистрации своих прав. В последнем случае помимо непосредственно судебного акта потребуется представить также правоустанавливающий документ, содержащий ошибку.