

Ошибки в государственном кадастре недвижимости. Чем опасны и как их исправить

Основной вопрос: в чем разница между кадастровой и технической ошибкой? Какие последствия они влекут? Какие действия нужно предпринять, чтобы их исправить?

Решение: технические ошибки допускает орган, который вносит сведения в реестр недвижимости, кадастровые возникают по вине лиц, оформляющих документы на объект. Неточности грозят доначислением налогов, невозможностью пользоваться объектом и нарушением других прав владельцев и третьих лиц. Исправить поможет заявление или судебный акт.

Опечатки в номере участка, неточность в сведениях о разрешенном использовании земли и другие неверно указанные сведения – это ошибки, которые в буквальном смысле дорого обходятся владельцу. Закон различает два вида таких ошибок: технические и кадастровые.

Техническая ошибка – это грамматическая или арифметическая описка, опечатка, которую допустил орган кадастрового учета при ведении реестра (п. 1 ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 24.07.07 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – закон № 221-ФЗ)).

Кадастровая – это ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (п. 2 ч. 1 ст. 28 закона № 221-ФЗ).

Невнимательность должностных лиц оборачивается владельцам штрафами налоговых органов, проблемами с оформлением документов, спорами с лицами, обладающими соседними участком. Ошибки становятся причиной:

- завышенной суммы налога (определение ВС РФ от 14.09.15 № 85-АПГ15-3);
- доначислений по налогам, если ошибка привела к более низкому налогу, а после ее исправления инспекция ФНС доначислила неоплаченную сумму (постановление АС Уральского округа от 09.03.16 № Ф09-682/16 по делу № А60-23777/2015);
- наложения границ участков друг на друга, а значит, и нарушения прав их владельцев (постановления АС Московского округа от 28.01.16 № Ф05-19449/2015 по делу № А41-6592/2015, от 30.12.15 № Ф05-18489/2015 по делу № А40-77850/15) и др.



Дмитрий Железнов,
к. ю. н., адвокат юридической
фирмы «ЮСТ», преподаватель
МГЮА имени О.Е. Кутафина

Исправить ошибку могут органы, которые ее допустили. Если этого не происходит, нужно действовать самостоятельно.

Как исправить технические ошибки

Техническая ошибка отличается от кадастровой тем, что такую опisku или опечатку допускает непосредственно орган кадастрового учета. Заявитель передает документы с верными данными, а в государственный кадастр недвижимости (ГКН) вносятся неверные сведения. Чаще всего орган кадастрового учета ошибается в наименовании правообладателя объекта недвижимости, в дате выдачи правоустанавливающего документа и допускает другие мелкие недочеты. Он может самостоятельно исправить неточность. Для этого составляется протокол выявления технической ошибки в сведениях ГКН (ч. 2 ст. 28 закона № 221-ФЗ). Если ошибку обнаружил владелец объекта, он вправе обратиться в орган с соответствующим заявлением. ГКН может не внести изменения. В таком случае владелец объекта, сведения о котором внесены неверно, вправе обратиться в суд.

Ошибка № 1: неверные сведения об объекте недвижимости. Исправить их помогут правоустанавливающие документы. Орган государственного кадастрового учета может ошибиться и внести неверные или неполные данные. Например, если из ГКН исключаются сведения о собственнике объекта. Это приведет к тому, что владельцу придется доказывать свои права на объект недвижимого имущества. В этом деле помогут документы на объект и доказательства законности прав.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Фабула дела: в 1980 году государство предоставило колхозу в бессрочное пользование земельный участок. После реорганизации имущество колхоза перешло к правопреемнику (обществу), но орган кадастрового учета поставил прочерк в наименовании собственника. Общество потребовало исправить допущенную ошибку. Орган не сделал этого, и новый владелец обратился в суд.

Позиция истца: заявитель указал на свои права. В качестве доказательств он предъявил протокол общего собрания акционеров, который подтвердил преобразование юридического лица, передаточный акт и регистрационные документы на участок.

Выводы суда: суд вынес решение о признании отказа в исправлении технической ошибки незаконным.


Реквизиты документа: постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 29.10.13 по делу № А32-27225/2012.

Собственнику нужно подготовиться к оплате земельного налога, который после исправления технической ошибки может начислить или доначислить налоговый орган. Суды не считают, что исправление вносит новые сведения об объекте недвижимости. Орган кадастрового учета только исправляет недостоверные сведения. Если не заплатить налог, инспекция ФНС взыщет его в судебном порядке (постановление АС Уральского округа от 22.10.15 № Ф09-7509/15 по делу № А60-5746/2015).

Ключевой вывод

Есть три способа исправить техническую ошибку. Орган, который ее допустил, исправит ее:

- по своей инициативе;
- по заявлению владельца объекта;
- на основании судебного акта (п. 2 ст. 28 закона № 221-ФЗ).

 Вносить в ГКН дополнительные сведения требует закон (п. 9, 30 части 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.07 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Ошибка № 2: в ГКН нет сведений об обременениях. Если речь идет о земельном участке, исправить ее помогут межевой план и запросы в администрацию.

Если орган государственного кадастрового учета не указывает об обременении, нарушаются права нескольких лиц. Во-первых, появляются риски у приобретателей, которые проявят осмотрительность и не найдут обременений в документах. Во-вторых, нарушаются права лица, в пользу которого установлено обременение.

Убедиться в отсутствии обременений поможет межевой план и запрос в администрацию. Например, арендатор требовал устранить запись об обременении земельного участка. В качестве доказательства он приложил письмо Министерства культуры. Оно подтверждало, что на спорном участке нет памятников культуры. Суд отказал в иске. Ограничения ввела администрация в своем постановлении. Обременение возникло до того, как появилось право заявителя. Наличие памятника на территории участка подтверждалось межевым планом. Про обременение знал арендатор, с которым заявитель заключил соглашение о перенайме (постановление АС Московского округа от 17.11.15 по делу № А41-66510/2014).

Лицу, которое установило обременение, нужно проверить, внес ли орган кадастрового учета соответствующие сведения в ГКН. Если нет, необходимо требовать исправлений технической ошибки. Например, орган кадастрового учета отказал заявителю во внесении в ГКН сведений об установленных в его пользу обременениях. Лицо требовало отразить их, чтобы обеспечить сохранность подземных коммуникаций, доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций, а также свободный проход к зданиям и сооружениям смежных землепользователей.

Суд выяснил, что обременения установил уполномоченный орган письменным распоряжением. Суд обязал орган кадастрового учета исправить ошибку (постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.06.11 по делу № А56-43975/10). **В другом деле лицо доказало права на участок с помощью свидетельства о праве собственности** (постановление АС Центрального округа от 24.08.15 по делу № А14-9109/2014).

Ошибка № 3: неверная кадастровая стоимость. Чтобы ее исправить, можно сослаться на постановление ВАС РФ и требовать учета зоны и назначения здания. Ошибки в стоимости опасны экономическими последствиями. Если орган зависил

стоимость, инспекция доначислит владельцу земельный налог. Для приобретателя такая ошибка обернется незаконным увеличением выкупной цены участка.

Например, местная администрация предоставила обществу в аренду земельный участок с разрешенным использованием «место размещения оздоровительно-развлекательного гостиничного комплекса с кафе, бассейном, зоной отдыха и газовой котельной». Орган кадастрового учета неверно определил стоимость земельного участка. Он применил удельный показатель для другого вида земель. Ошибка привела к необоснованному увеличению арендной платы. Владелец участка обратился в суд, который удовлетворил иск. Суд руководствовался правовой позицией ВАС РФ, которая предписывала устанавливать территориальную зону участка, чтобы определить вид разрешенного использования и рассчитать налог (постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.11 № 12651/11). Суд принял во внимание назначение возводимого объекта и пришел к выводу, что вид разрешенного использования спорного участка не соответствует группе, в которую его определил ответчик. Последний не хотел менять сведения о кадастровой стоимости за прошедший период. Суд отклонил этот довод. Тот факт, что ответчик пользовался архивными сведениями, не служит основанием для отказа в исправлении технической ошибки (постановление АС Уральского округа от 10.08.15 по делу № А60-336/2014).

Если из-за ошибки владелец участка будет перечислять налог в меньшем размере, есть риск, что орган исправит ее и владельцу придется доплатить недоначисленную сумму. Перевести средства лучше в добровольном порядке, в противном случае инспекция ФНС взыщет их вместе со штрафами за просрочку и оспорить такое решение не удастся (постановление АС Уральского округа от 09.03.16 № Ф09-682/16 по делу № А60-23777/2015). Признать незаконным постановление инспекции ФНС ссылкой на отсутствие вины не получится (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 05.07.11 по делу № А74-1428/2010).

Как исправить кадастровые ошибки

Главное отличие кадастровой ошибки от технической – в субъекте, который ее допустил. Им может быть орган государственной власти или местного самоуправления, отвечающий за подготовку (издание) документа, на основании которого орган кадастрового учета внес сведения в ГКН. Сам орган учета не имеет отношения к такой ошибке. Он просто автоматически включил полученную информацию в реестр.

Практика знает несколько способов, с помощью которых возможно исправить такую ошибку. Изменения в ГКН вносятся на основании:

- поступивших в порядке информационного взаимодействия документов, которые необходимы для кадастрового учета изменений объекта недвижимости;
- вступивших в законную силу судебных актов;
- протокола выявления кадастровой ошибки о местоположении границ земельного участка при исправлении ошибки в случае, указанном в части 7 статьи 28 закона № 221-ФЗ (п. 47 Раздела III Порядка ведения ГКН, утв. приказом Минэкономразвития России от 04.02.10 № 42).


 Государственная регистрация – доказательство права (ст. 2 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав...»).

Таблица. Риски ошибок в ГКН и способы их исправить

Вид ошибки	В чем заключается	Кто совершил	Как исправить	В чем риск
Техническая	Описка, опечатка, грамматическая или арифметическая неточность в реестре	Орган кадастрового учета	Самостоятельно органом, который ошибся. При помощи заявления. В судебном порядке	Собственник не сможет совершать действия с объектом из-за несоответствия документов и данных ГКН.
Кадастровая	Ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в реестр	Субъект, который подготовил документ о праве (например, орган государственной власти или местного самоуправления)	Самостоятельно органом, который ошибся. Представить документы в орган, проводивший регистрацию. В судебном порядке	Станет невозможно использовать участок по назначению. Появится риск двойной регистрации прав. Инспекция ФНС может оштрафовать, доначислить налоги

Ключевой вывод

Чтобы исправить ошибку, сначала нужно обратиться в орган, который выдал неправильный документ. Его разъяснения и правки в документ о праве могут исправить ошибку в судебном порядке.

КоАП РФ предусматривает ответственность за нецелевое использование земли в виде штрафа. Он взыскивается в размере от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тыс. рублей. Если не определена кадастровая стоимость земельного участка, штраф на фирму составит сумму до 200 тыс. рублей (ст. 8.8 КоАП РФ).

Исправить неверные сведения о категории земель и виде разрешенного использования участка поможет корректировка правоустанавливающего документа. Лицо приобретает землю с определенными целями. Если кадастровая ошибка искажает данные, лицо не только потеряет право пользоваться участком, но и будет оштрафовано за нецелевое использование земли.

Чтобы исправить такую ошибку, обратитесь в орган, который выдал неправильный документ. Уточненные данные нужно подать в орган, который вносит сведения в ГКН. Если последний не скорректирует сведения, нужно обращаться в суд. Например, общество приобрело участок для эксплуатации расположенных на нем объектов. Через три года оно обнаружило ошибку в ГКН. Она выражалась в неверном указании категории участка (вместо «земли населенных пунктов» было указано «земли промышленности») и вида разрешенного использования (вместо «для размещения производственной базы (для сельскохозяйственного производства)» было указано «для размещения производственной базы»). Сначала общество обратилось в орган кадастрового учета с заявлением об исправлении ошибок. Выяснилось, что неверные сведения появились из-за ошибки в правоустанавливающих документах. Орган вносил сведения на основании распоряжения администрации, где и содержались неверные данные. Обществу пришлось обращаться за уточнением распоряжения. Администрация внесла поправки, но в регистрации изменений отказал уже орган, который вносил сведения в ГКН. Обладая исправленными документами, общество добилось исправления ошибки в суде (постановление АС Уральского округа от 15.06.15 по делу № А76-13072/2014).

Если в ГКН дублируются сведения, нужно снять один объект с учета. Кадастровый номер – это индивидуальная характеристика объекта недвижимости (п. 2 ч. 1 ст. 7 закона № 221-ФЗ). Дублирование может повлечь как двойное налогообложение, так и другие проблемы. Например, если недобросовестный владелец

дважды зарегистрирует права и реализует объект третьим лицам. Тогда споры о праве появятся не только у владельца, но также и у приобретателей.

Чтобы исправить ошибку, нужно снять один объект с учета. Если орган, который вносит сведения в ГКН, откажется исправлять данные, нужно обратиться в суд. Например, муниципальное образование установило, что помещения, поставленные на кадастровый учет под различными номерами, на самом деле один и тот же объект недвижимости. Оно обратилось с заявлением об исправлении ошибки путем исключения из ГКН дублирующих сведений. Но орган кадастрового учета сообщил, что исключит дублирующие записи только по решению суда либо на основании документов для снятия объекта капитального строительства с учета, регистрации прекращения права на него в связи с прекращением существования объекта.

Суд установил, что объекты с одинаковыми характеристиками обладают разными кадастровыми номерами. Одно помещение поставили на учет дважды из-за наличия двух технических паспортов, которые составили разные предприятия. Значит, сведения дублируются из-за кадастровой ошибки, которая подлежит исправлению в порядке статьи 28 закона № 221-ФЗ (постановление АС Волго-Вятского округа от 22.12.15 по делу № А43-877/15). Если исправление ошибок может причинить вред или нарушить интересы правообладателей участков или третьих лиц, которые полагались на записи в ГКН, исправление производится на основании решения суда (постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.11 № 14765/10).

Интересный вопрос

Можно внести изменения в сведения о земельном участке задним числом?

Да. Они не создают новые данные о прежнем объекте недвижимости, а позволяют учитывать в качестве архивных данных достоверные сведения о кадастровой стоимости земельного участка (постановление АС Волго-Вятского округа от 09.10.15 по делу № А79-8865/2014).

Новый закон объединит ГКН и ЕГРП

Чтобы исправить ошибку в двух реестрах, можно будет составлять заявление в один орган.

С 1 января 2017 года статья 28 закона № 221-ФЗ, которая регулирует исправление ошибок в государственном кадастре недвижимости, утрачивает силу. Ее заменит статья 61 Федерального закона от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости). Это связано с тем, что произойдет объединение ГКН и ЕГРП. В результате возникнет Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Статья 61 нового закона регулирует порядок исправления ошибок в ЕГРН. Понятие «кадастровая ошибка» будет заме-

нено понятием «реестровая ошибка». Под ней новый закон будет понимать воспроизведенную в ЕГРН ошибку, содержащуюся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования; возникшую вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибку, содержащуюся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном законом о регистрации недвижимости.

Для бухгалтеров и юристов строительных компаний

- ✔ Практический учет для застройщиков, подрядчиков, инвесторов.
- ✔ Разбор спорных ситуаций, изменения законодательства, юридические консультации.



Быстрая подписка: 8 (800) 555-66-00, 8 (495) 785-01-13