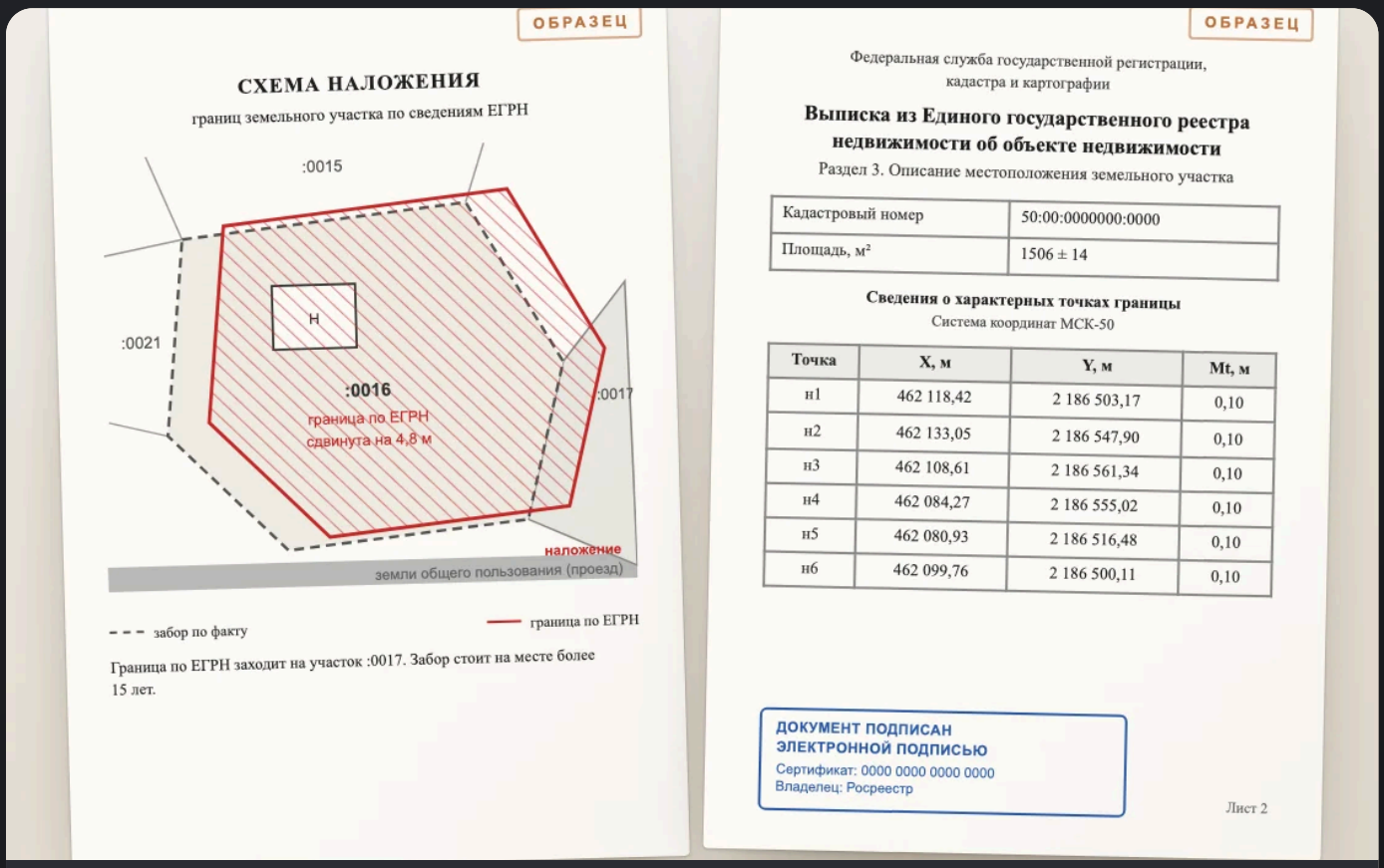
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

# Исправление реестровой ошибки: как вернуть верные границы и площадь в ЕГРН

Для собственников и арендаторов участков, зданий и помещений в Москве и области.




Образцы: схема наложения границ и выписка из ЕГРН с исправленными координатами

01 Что такое реестровая ошибка

02 Путь к верной записи

03 Где ошибаются

04 Как мы работаем

**400+** объектов зарегистрировали

**онлайн** электронная подача без вашего визита

**одна команда** юристы и кадастровые инженеры

# 01 Что такое реестровая ошибка

Сначала выясняем, в каком документе она содержится.

**Реестровая ошибка есть в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, и Росреестр перенёс её в ЕГРН. Её исправляют, только если права на объект от этого не возникают, не переходят и не прекращаются.**

ч. 3 ст. 61 218-ФЗ

| Техническая ошибка | Реестровая ошибка |
|---|---|
| Описка Росреестра. Правят по заявлению за 3 рабочих дня, план не нужен | Ошибка в плане. Правят по новому плану за 5 рабочих дней или по решению суда |

## Как она выглядит в жизни

**Наложение на соседа**
По ЕГРН граница лежит на соседнем участке.

**Здание за границей**
Контур склада в выписке выходит за участок.

**Не та площадь**
Метраж в ЕГРН расходится с договором и фактом.

**Письмо Росреестра**
Пришло решение устранить ошибку.

## Чем грозит, если ничего не делать

### Учёт поставят на паузу

Пока граница пересекает соседний участок из ЕГРН, учёт и регистрацию прав приостанавливают.

п. 20 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

### Границы изменят без вас

Если за месяц со дня направления решения не подать план, Росреестр сам внесёт изменения. Площадь может уменьшиться до 5 % или вырасти до 10 %.

ч. 6, 7 ст. 61 218-ФЗ

### Спор уходит в суд

Если исправление задевает права соседа или того, кто верил записи, её правят только по суду.

ч. 4 ст. 61 218-ФЗ

### Прирост сверх нормы

Учёт приостановят, если площадь вырастет против ЕГРН больше предельного минимального размера, а без него свыше 10 %.

п. 32 ч. 1 ст. 26 218-ФЗ

## Госпошлина в 2026 году

| Действие | Организации | Физические лица |
|---|---|---|
| Учёт изменений по новому плану | **2 000 ₽** | **1 000 ₽** |
| Иск в районный / арбитражный суд | **20 000 / 50 000 ₽** | **3 000 / 15 000 ₽** |

Подп. 22.3 п. 1 ст. 333.33, подп. 3 п. 1 ст. 333.19, подп. 4 п. 1 ст. 333.21 НК РФ.

# 02 Путь к верной записи в ЕГРН

Пять шагов от первого письма до новой выписки.

ШАГ 1
**Поиск ошибки**

1–3 дня

Сверяем выписку со старым планом. Выясняем, реестровая это ошибка или техническая.

ШАГ 2
**Выезд и съёмка**

5–10 дней

Инженер снимает точки участка и здания на нём.

ШАГ 3
**Новый план**

3–5 дней

Межевой или технический план с заключением инженера в XML.

ШАГ 4
**Подпись соседа**

срок разный

Нужна, если правим общую с соседом границу.

ШАГ 5
**Подача и учёт**

5 рабочих дней

Срок по закону. Следим за статусом, при приостановке устраняем причины.

ПОДГОТОВКА
**9–18**
дней

→

ПОДПИСЬ СОСЕДА
**+**
если правим его

→

РОСРЕЕСТР
**5**
рабочих дней

без суда и приостановки 14–23 рабочих дня

## Сроки по закону

| | |
|---|---|
| Техническая ошибка | **3 дня** |
| Реестровая по плану | **5 дней** |
| Ответ на решение Росреестра | **1 месяц** |

Ч. 1 и 3 ст. 61 218-ФЗ, рабочие дни. Месяц продлевают не более чем на три по заявлению до его истечения (ч. 7).

## Три факта о новом плане

**Заключение обязательно**
В межевом плане инженер обосновывает, почему прежние координаты неверны.
пп. 68, 69 Требований № П/0592; ч. 2.1 ст. 43 218-ФЗ

**Откуда берут линию**
Из документа о праве, затем из бумаг об образовании, иначе по меже старше 15 лет.
ч. 1.1 ст. 43 218-ФЗ

**Ошибка у соседа**
Исправить может владелец любого участка. В акте нужны личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей.
ч. 2.1 ст. 43 218-ФЗ

**Подтверждение: выписка из ЕГРН с исправленными координатами и площадью**
ч. 5 ст. 61 218-ФЗ: уведомление правообладателю в течение 3 рабочих дней

# 03 Где чаще всего ошибаются

Большую часть проблем видно до подачи, по выписке и старому плану.

01

### Путают с технической

Подают заявление без плана и получают отказ

→ определяем вид ошибки до съёмки

02

### Нет обоснования

Заключение не объясняет, в чём именно ошибка

→ пишем по пп. 68, 69 **П/0592**

03

### Нет подписи соседа

Его границу меняют в одностороннем порядке

→ согласуем до подачи

**Основания для приостановки перечислены в ч. 1 ст. 26 218-ФЗ.** Для исправления ошибки важны: контур пересекает другой участок (п. 20); границы не согласованы в порядке, установленном законом (п. 25); площадь выросла больше нормы (п. 32).

## Проверьте до начала работ

- **Выписка** — Координаты и площадь, какие сейчас стоят в ЕГРН.
- **Документ о праве** — Договор, свидетельство или решение, по которому объект ваш.
- **Старый план** — Межевой или технический план, по которому вносили сведения.
- **Забор на месте** — Сколько лет он стоит и чем это подтвердить.
- **Соседи** — Чьи участки затронет исправление.
- **Письма Росреестра** — Решение об ошибке или уведомление о приостановке, их даты.
- **Срок ответа** — Сколько дней осталось из месяца по решению Росреестра.
- **Госпошлина** — Оплачена до подачи нового плана.

**Пришлите выписку: за 1–3 рабочих дня скажем, где ошибка и как её исправить.**

t.me/keogroup_ru

# 04 Как работает KEO GROUP

Ведём дело от поиска ошибки до верной записи в ЕГРН.

| | Самостоятельно | С KEO GROUP |
|---|---|---|
| **Вид ошибки** | Легко подать не то заявление и получить отказ | Определяем до съёмки и выбираем порядок |
| **Новый план** | Ищете кадастрового инженера отдельно | Делает кадастровый инженер нашей команды |
| **Соседи** | Сами договариваетесь о подписи | Объясняем им ошибку и готовим акт |
| **Если учёт приостановили** | Сами разбираете уведомление, сроки сдвигаются | Разбираем причину, готовим документы и пояснения, следим за сроком |

## Что входит в работу

- **Поиск ошибки**
- **Геодезическая съёмка**
- **Межевой или технический план**
- **Заключение инженера**
- **Согласование с соседями**
- **Подача и сопровождение**

## Старт работы

### Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписку из ЕГРН или кадастровый номер
- Документ о праве на объект
- Старый план, если он есть
- Письма Росреестра, если пришли

### Что вы получите

Последний пункт после решения Росреестра

- План в XML с заключением
- Акт согласования, если нужен
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписка с верными сведениями

Исправление реестровой ошибки

**от 50 000 ₽**

Госпошлина оплачивается отдельно. Точную цену называем после разбора документов и фиксируем до начала работ.

**Гарантия** закреплена в договоре.

## Пришлите выписку. За 1–3 рабочих дня сверим её с документами

Скажем, какие работы нужны и сколько они стоят.

**+7 499 647-75-66**
будни с 9 до 18

**t.me/keogroup_ru**
Telegram

**info@keogroup.ru**
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от объекта и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.