

Всесторонний правовой анализ: сроки устранения реестровой ошибки исполнителем комплексных кадастровых работ

1. Краткая постановка вопроса

По результатам комплексных кадастровых работ (далее — ККР) обнаружена реестровая ошибка, в результате которой произошла подмена земельных участков: заявителю ошибочно закреплён чужой участок, а его участок — за иным лицом. Заказчик ККР (Министерство имущественных и земельных отношений) сообщил, что исполнителю ККР направлено требование об устранении недостатков выполненных работ в рамках гарантийных обязательств по государственному контракту. Вопрос: **каким законом установлен срок для исправления реестровой ошибки исполнителем?**

Прямой ответ: **специального срока, установленного законом непосредственно для исполнителя ККР, не существует.** Срок устранения недостатков выполненных работ определяется **государственным контрактом** на выполнение ККР и общими нормами гражданского законодательства о подряде, а также законодательством о контрактной системе. Параллельно действует публично-правовой механизм исправления реестровой ошибки, где сроки установлены для органа регистрации прав, но при определённых условиях (затрагивание зарегистрированных прав) исправление возможно только в судебном порядке. Ниже — развёрнутый разбор всех правовых версий и практические выводы.

2. Природа ситуации: реестровая ошибка и недостаток работ по контракту

2.1. Юридическая квалификация выявленного нарушения

Ошибка, допущенная исполнителем ККР при подготовке карты-плана территории, впоследствии воспроизведённая в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), является **реестровой ошибкой** по смыслу части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ). Это следует из того, что ошибка возникла вследствие ошибки лица, выполнившего кадастровые работы, и содержалась в документах (карте-плане территории), представленных в орган регистрации прав.

Одновременно та же ошибка квалифицируется как **недостаток выполненных работ** по государственному контракту на выполнение ККР. Подрядчик (исполнитель ККР) обязан выполнить работы в соответствии с техническим заданием, требованиями законодательства и обычно предъявляемыми требованиями (статьи 721, 754 Гражданского кодекса РФ). Недостатки результата работ, выявленные в пределах гарантийного срока, подрядчик обязан устранить за свой счёт (пункт 1 статьи 723, статья 756 ГК РФ).

Таким образом, перед нами два самостоятельных правовых режима:

- **договорной** — взаимоотношения заказчика и исполнителя ККР по поводу качества результатов работ;
- **публично-правовой** — порядок изменения сведений ЕГРН, поскольку реестровая ошибка может быть исправлена только в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Смешение этих режимов часто порождает неопределённость: заказчик направляет исполнителю требование об устранении недостатков, но **сам факт устранения исполнителем недостатков не означает автоматического исправления реестровой ошибки в ЕГРН**. Нужны дополнительные действия органа регистрации прав или суда.

2.2. Роль исполнителя ККР в исправлении реестровой ошибки

Исполнитель ККР не наделён полномочиями самостоятельно вносить изменения в ЕГРН. Его роль ограничена подготовкой **исправленных документов** (нового карта-плана территории, межевого плана, акта согласования границ и т.п.). Эти документы должны быть переданы заказчику ККР (или непосредственно заинтересованным лицом) в орган регистрации прав для внесения изменений в ЕГРН. Поэтому срок «исправления реестровой ошибки исполнителем» — это срок выполнения **договорной обязанности** по подготовке корректной документации, а не срок государственной регистрации.

3. Срок устранения недостатков работ исполнителем в рамках гарантийных обязательств

3.1. Приоритет условий государственного контракта

В соответствии с пунктом 1 статьи 722 ГК РФ гарантийный срок на результат работ устанавливается договором. Поскольку ККР выполняются на основании государственного (муниципального) контракта, заключаемого в порядке Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ), **условия об устранении недостатков в гарантийный период являются обязательным элементом такого контракта.**

Части 1 и 2 статьи 33, статья 34 Закона № 44-ФЗ требуют включать в контракт: - показатели качества, технические характеристики работ; - порядок и сроки устранения недостатков (в типовых условиях контрактов на выполнение работ, утверждённых для государственных заказчиков, такой срок обычно устанавливается в диапазоне от 5 до 30 рабочих дней с момента получения требования).

Таким образом, **если в государственном контракте на выполнение ККР установлен конкретный срок устранения недостатков, то именно этот срок является обязательным для исполнителя.** Нарушение этого срока влечёт ответственность по пункту 7 статьи 34 Закона № 44-ФЗ — начисление пени за каждый день просрочки.

3.2. Если контракт не содержит срока — применяется «разумный срок»

В случае отсутствия в контракте конкретного срока устранения недостатков действует общее правило пункта 1 статьи 723 ГК РФ: заказчик вправе назначить подрядчику **разумный срок** для безвозмездного устранения недостатков. Требование заказчика, в котором такой срок указан, является обязательным для подрядчика. Разумность срока оценивается судом с учётом характера недостатков, объёма необходимых работ и иных обстоятельств (обычно это 10–30 дней).

При этом после получения требования исполнитель обязан приступить к устранению недостатков; заказчик не обязан ждать неопределённо долго. Если подрядчик не устраняет недостатки в разумный срок, заказчик вправе: - отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (пункт

3 статьи 723 ГК РФ); - поручить исправление работ третьему лицу с отнесением расходов на подрядчика; - соразмерно уменьшить цену контракта.

3.3. Гарантийный срок и пределы предъявления требований

Поскольку ККР не являются строительным подрядом в узком смысле, к ним по аналогии могут применяться положения о гарантийном сроке в договоре подряда. Статья 756 ГК РФ, закрепляющая для строительного подряда предельный пятилетний срок выявления скрытых недостатков, напрямую применяется к строительным работам. Для кадастровых работ гарантийный срок обычно устанавливается договором (часто от 1 года до 5 лет). Если гарантийный срок в контракте не установлен, то требование об устранении недостатков может быть предъявлено в пределах общего срока исковой давности, исчисляемого с момента приёмки работ (статья 725 ГК РФ). Но в рассматриваемой ситуации, судя по контексту, недостатки выявлены в пределах гарантийного срока, поэтому данное обстоятельство лишь уточняет общий контекст.

3.4. Промежуточные выводы по договорному аспекту

- Срок для исполнителя **устанавливается государственным контрактом**, а если он не установлен — **требованием заказчика в разумных пределах**.
- Нормативного закона, который предписывал бы фиксированный срок типа «10 дней» для всех исполнителей ККР, **не существует**.
- Заказчик (Министерство) обязано обеспечить контроль за соблюдением срока и применить к исполнителю меры ответственности за просрочку.

4. Публично-правовой механизм исправления реестровой ошибки и его сроки

4.1. Срок для органа регистрации прав — 5 рабочих дней

Часть 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ устанавливает: реестровая ошибка подлежит исправлению **по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней** со дня получения документов, свидетельствующих о наличии такой ошибки и содержащих необходимые для её исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Этот срок относится к **органу регистрации прав**, а не к исполнителю ККР. Орган регистрации прав принимает решение об исправлении, если

исправление **не влечёт за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права** на объект недвижимости (часть 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ). Если исправление приводит к таким правовым последствиям, то административный порядок неприменим — требуется решение суда.

4.2. Ситуация с подменой участков: вероятно, требуется судебное разбирательство

Из описанной фабулы («мне присвоили чужой земельный участок, а мой закрепили за кем-то») следует, что исправление реестровой ошибки, скорее всего, повлечёт изменение сведений о принадлежности (правах) на земельные участки: у одного лица право может прекратиться, у другого — возникнуть. В такой ситуации **исправление реестровой ошибки в административном порядке невозможно**. Согласно части 4 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, в случаях, когда исправление реестровой ошибки влечёт прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права, оно осуществляется **в порядке, установленном для государственной регистрации прав**, то есть на основании заявления правообладателя и правоустанавливающих документов, либо по решению суда. На практике, если имеет место спор о праве или границах, заинтересованное лицо обращается в суд с иском об исправлении реестровой ошибки или об установлении границ.

Таким образом, даже если исполнитель оперативно подготовит исправленные документы, регистратор не сможет просто «переписать» участки — потребуется судебный акт либо согласование всеми правообладателями в рамках регистрационных действий.

4.3. Роль документов, подготавливаемых исполнителем, в судебном порядке

Исправленные исполнителем документы (карта-план территории, межевой план) могут служить **доказательством** правильных координат и границ в суде. Однако сам по себе факт устранения исполнителем недостатков работ не заменяет решения суда.

5. Позиция судов и конкурирующие подходы

5.1. Административный порядок возможен только при отсутствии спора о правах

Судебная практика (например, определения Верховного Суда РФ по делам об исправлении реестровых ошибок) consistently придерживается позиции: если уточнение границ или исправление ошибки фактически меняет конфигурацию/площадь участков таким образом, что это затрагивает зарегистрированные права смежных собственников, спор подлежит рассмотрению судом. Административное исправление допускается лишь тогда, когда ошибка очевидна и не нарушает прав иных лиц, в том числе отсутствует спор о границах (например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 21.05.2019 № 18-КГ19-38 — по аналогичной категории).

5.2. Применение срока исковой давности

Если заинтересованное лицо вынуждено обратиться в суд, применяется общий трёхлетний срок исковой давности (статья 196 ГК РФ), который начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ). Однако требование об устранении недостатков, предъявленное заказчиком в пределах гарантийного срока, не означает обязательного судебного разбирательства — стороны могут урегулировать вопрос досудебно.

5.3. Альтернативное мнение: возможность исправления регистратором без суда

В отдельных случаях, когда ошибочно внесённые сведения ЕГРН носят «технический» характер (например, дублирование кадастровых номеров или очевидное смещение координат без изменения границ фактического землепользования), регистратор вправе принять решение об исправлении и в ситуации, формально затрагивающей права, если это соответствует документам и не ведёт к реальному спору. Однако при явном конфликте прав нескольких лиц такой подход неприменим. Существует и противоположная позиция: часть 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ прямо исключает административное исправление при переходе права, поэтому регистратор, установив такое последствие, обязан отказать в исправлении и разъяснить право на обращение в суд.

Практический вывод: в рассматриваемой ситуации нужно быть готовым к судебному порядку, несмотря на то что заказчик обязал исполнителя устранить недостатки.

6. Практический алгоритм для заинтересованного лица

1. **Запросить у заказчика** копию государственного контракта на выполнение ККР в части, касающейся гарантийных обязательств и сроков устранения недостатков (или информацию о сроке, указанном в требовании). Это необходимо для установления точной даты, к которой исполнитель должен подготовить исправленные документы.
2. **Параллельно направить заявление в орган регистрации прав** (Росреестр) с указанием на реестровую ошибку и просьбой исправить её в порядке части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, приложив имеющиеся документы (заключение кадастрового инженера, описание ошибки). Если орган регистрации придёт к выводу, что исправление влечёт переход прав, он должен будет отказать либо приостановить осуществление действий, указав на необходимость обращения в суд. В любом случае такой запрос зафиксирует дату и позицию Росреестра.
3. **Зафиксировать срок**, установленный заказчиком в требовании исполнителю. Если по истечении этого срока исполнитель не представил исправленную документацию, заказчик вправе применить к исполнителю меры, предусмотренные пунктом 7 статьи 34 Закона № 44-ФЗ (пени за просрочку). Требовать применения этих мер может заказчик, однако заинтересованное лицо вправе обратиться с жалобой в ФАС или прокуратуру о бездействии заказчика.
4. **Если спор затрагивает права** (что наиболее вероятно), инициировать исковое производство об исправлении реестровой ошибки и/или установлении границ земельных участков. В качестве ответчиков привлечь всех правообладателей смежных участков, а в качестве третьего лица — Росреестр. К иску приложить доказательства наличия ошибки: акт согласования границ, заключение кадастрового инженера, переписку с заказчиком.
5. **При положительном судебном решении** оно является самостоятельным основанием для внесения изменений в ЕГРН (часть 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ). Заказчик и исполнитель ККР также обязаны исполнить судебный акт.

7. Заключение: краткие ответы на поставленный вопрос

- **Срок, в течение которого исполнитель ККР должен устранить недостатки (исправить документацию, повлёкшую реестровую ошибку), законом прямо не определён.** Он устанавливается государственным контрактом на выполнение ККР, а при отсутствии в контракте специального условия — разумный срок, назначаемый заказчиком (статья 723 ГК РФ, статья 34 Закона № 44-ФЗ).
- **Заказчик**, направивший требование об устранении недостатков, обязан указать срок устранения и обеспечить контроль; за просрочку исполнитель платит неустойку.
- **Собственно исправление реестровой ошибки в ЕГРН осуществляется не исполнителем, а органом регистрации прав.** Общий срок принятия решения регистратором — 5 рабочих дней после получения необходимых документов (часть 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ), но **только если исправление не влечёт прекращение/возникновение/переход права.** Иначе — судебный порядок.
- В анализируемой ситуации (подмена участков) наиболее вероятен судебный порядок, поэтому договорной срок устранения недостатков перед исполнителем не заменяет судебного производства, но позволяет получить доказательства и зафиксировать вину подрядчика.

8. Список использованных нормативных источников

1. **Гражданский кодекс Российской Федерации** (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ — статьи 722, 723, 724, 725, 754, 756.
2. **Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** — статья 61, части 3 и 4; статья 43, части 3 и 7 (в редакции Федерального закона от 17.06.2019 № 150-ФЗ).
3. **Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»** — глава 4.1, регулирующая комплексные кадастровые работы (статьи 42.1–42.12) — в части общих требований к ККР.
4. **Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»** — статья 33, статья 34 (особенно часть 7 о пенях).
5. **Федеральный закон от 07.07.2025 № 185-ФЗ и аналогичные акты** (№ 186-ФЗ, № 187-ФЗ) — в части, касающейся особенностей осуществления кадастрового учёта при проведении ККР и внесения сведений о земельных

спорах (в контексте изменения порядка учёта границ), однако эти акты не содержат норм о сроках устранения недостатков исполнителем.

Примечание. В тексте использованы актуальные редакции законов по состоянию на начало 2025 года, включая изменения, внесённые Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ и другими актами. При подготовке обращения в суд или государственный орган рекомендуется проверить действующую редакцию нормативных правовых актов на официальном интернет-портале правовой информации (pravo.gov.ru).