

Правовые аспекты возникновения, выявления и устранения реестровых ошибок

А. С. Якимчук^{1}, В. В. Вылегжанина¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: anastasiya.nik2011@bk.ru

Аннотация. В статье обозначены основы правового регулирования при возникновении, выявлении и устранении реестровых ошибок, а также раскрываются некоторые проблемы, наиболее часто сопровождающие процесс судебного рассмотрения исков об устранении реестровых ошибок.

Ключевые слова: право, правовые проблемы, недвижимость, реестровая ошибка, правовое регулирование, судебная практика, Единый государственный реестр недвижимости

Legal aspects of occurrence, identification and elimination of register errors

A. S. Yakimchuk^{1}, V. V. Vylegzhanina¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: anastasiya.nik2011@bk.ru

Abstract. The article outlines the basics of legal regulation in the emergence, identification and elimination of registry errors, and also reveals some of the problems that most often accompany the judicial process when considering of suits about elimination of registry errors.

Keywords: law, legal problems, real estate, registry error, legal regulation, judicial practice, the Unified State Register of Real Estate

Проблема выявления и устранения реестровых ошибок (далее – РО) в учетно-регистрационной сфере является актуальной и требует профессиональных компетенций в рамках осуществления правового регулирования споров, возникающих в отношении землепользования и при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В декабре 2020 года, А.И. Бутовецкий (заместитель руководителя Росреестра) в своем выступлении [1] перед Советом Федерации РФ затронул указанную проблему и указал на наличие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) более 2,5 миллионов РО.

Согласно ч.3 ст.61 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (далее – Закон о регистрации недвижимости), РО является ошибка, допущенная в документе, послужившем основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, воспроизведенная в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости. То есть РО является всякая ошибка, содержащаяся в документах, предо-

ставленных для осуществления учетно-регистрационных действий, в том числе и для изменения технических характеристик объекта недвижимости, что отличает ее от технической ошибки, которая появляется вследствие описки, опечатки, допущенной при внесении сведений в ЕГРН). Исходя из смысла названной выше нормы, РО могут быть совершены исключительно лицами, осуществившими подготовку технических документов. К их числу относятся кадастровые инженеры, организации технической инвентаризации, осуществлявшие подготовку технической документации для постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства в период 2009 по 2013 г. г. в соответствии с государственным контрактом №120Д [2]. В отношении земельных участков, реестровые ошибки могут содержаться в землеустроительной документации и межевых делах, на основании которых осуществлено внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках.

Кроме того, РО могут возникнуть по причине внесения изменений в требования к качеству и точности кадастровых работ (менялись они достаточно часто), использования различных систем координат (в некоторых случаях координаты межевых знаков определялись по картографическому методу – без проведения на местности работ по измерению границ) и т.д. [3].

Последствием совершения такого рода ошибок являются многочисленные судебные споры и рост социальной напряженности в целом (в большинстве случаев смежные землепользователи не могут прийти к компромиссному решению и вступают в открытое противостояние), а также возникает некорректное исчисление земельного налога, что непосредственно отражается на доходной части бюджетов местного уровня.

Кроме того, от факта наличия РО «страдает» качество ЕГРН, так как действующим законодательством определено, что сведения ЕГРН являются актуальными, а их актуальность должна быть достоверной. Однако в свете наличия миллионов ошибочных данных вряд ли можно безусловно полагаться на информацию, содержащуюся в федеральном информационном ресурсе.

Исправление РО в сведениях ЕГРН требует определенных усилий – необходимо исключить недостоверные сведения не только из ФГИС ЕГРН, но и из «первоисточников» (межевого плана, технического плана и проч.). А в случае, когда ее исправление влечет изменение (прекращение, возникновение или переход) уже возникшего зарегистрированного права лица на объект недвижимости, такое исправление возможно только в судебном порядке.

Ввиду того, что основная масса РО возникла в прошлом, при проведении процедуры инвентаризации земель (2003-2006 г. г.), и многие владельцы уже успели зарегистрировать свои права на земельные участки, чаще всего исправление РО сопровождается судебными тяжбами.

Для исправления РО в суде ее наличие необходимо доказать. На наш взгляд, вопрос доказывания требует более подробного рассмотрения.

Так, оспаривая результаты кадастровых работ (а при исправлении РО они непосредственно затрагиваются), истец должен привести доказательства того,

что в межевом плане содержатся недостоверные сведения, а также подтвердить истинное местоположение своего участка.

Сведения межевого плана можно опровергнуть путем повторного обращения к кадастровому инженеру, либо в судебном порядке ходатайствовать о назначении землеустроительной экспертизы.

Местоположение может быть определено несколькими способами: 1) исходя из сведений правоустанавливающего или правоподтверждающего документов; 2) если нет указанных в п.1) документов, то истец должен доказать, что границы спорного участка существуют на данной местности 15 и более лет и закреплены природными либо искусственными объектами, с помощью которых такие границы могут быть идентифицированы [4].

При этом российское земельное законодательство (ст. 42.8 Федерального закона №221-ФЗ и ст. 26 Закона о регистрации недвижимости) позволяет устранять РО, в результате чего возможно изменение величины уточненной фактической площади земельного участка по сравнению с величиной площади земельного участка, указанной в ЕГРН. Однако такое изменение допустимо, если оно соответствует допустимым пределам изменения площади (как правило, это 10%; такие пределы регламентируются Правилами землепользования и застройки либо ст. 26 Закона о регистрации недвижимости).

Наиболее часто применяемый способ доказывания – землеустроительная экспертиза (по некоторым источникам [5], ее назначают в 80% споров). В иных немногочисленных случаях спор удается решить посредством изучения землеустроительной документации, которую смогли предоставить стороны.

Исходя из толкования ст. 61 и ст. 62 Закона о регистрации недвижимости, РО может быть устранена путем внесения сведений в ЕГРН на основании документов, указанных в ст. 15 названного Закона о регистрации недвижимости.

Таковыми документами-основаниями, помимо межевого плана, в частности, являются технический план или акт обследования, утвержденная в карта-план территории (в случае проведения комплексных кадастровых работ). Кроме указанных документов, такими документами-основаниями являются также вступившие в законную силу судебные акты.

Так, по одному из дел, дошедшему до Верховного суда РФ [6], суды первой и апелляционной инстанций отказали истцу в исправлении РО по причине недоказанности ее наличия, указав, что «согласно заключению судебного эксперта для внесения сведений в ЕГРН с целью исправления выявленной реестровой ошибки в соответствии с положениями Закона о регистрации недвижимости необходимо подготовить межевой план по исправлению РО и обратиться с заявлением в Управление Росреестра». Следуя выводам и рекомендациям эксперта (которым, однако, факт наличия РО был признан), судья посчитал необходимым рекомендовать истцу исправить ошибку в административном порядке.

Верховный суд РФ, изучив данное дело, усмотрел во всем произошедшем нарушение материальных и процессуальных норм права и пришел к выводу о том, что межевой план применительно к статьям 14 и 61 Закона о регистрации

недвижимости, не является исключительным средством доказывания по делам об исправлении РО.

Таким образом, исправление РО производится, в том числе, по решению суда, а в предусмотренных законом случаях (например, если имеется спор о праве) - только по решению суда.

Среди проблем, связанных с судебным рассмотрением требований о признании и устранении РО, следует отметить порочную практику неверного определения круга ответчиков. Как правило, такие категории споров напрямую связаны со спорами о праве на объект недвижимости (например, требуется сместить границу земельного участка в сторону соседского), поэтому иск следует адресовать соседям (смежным правообладателям).

Вместе с тем, в судебной практике часто такого рода требования предъявляются к органу регистрации прав как органу, осуществляющему полномочия по внесению сведений в ЕГРН, тогда как указанный орган не осуществляет никаких действий, порождающих РО, он лишь вносит уже существующие данные в реестр, и, соответственно, не может быть субъектом «обязания» (обязание является методом судебного реагирования на установленные судом нарушения со стороны ответчика) совершить определенные действия (например, изменить сведения о границе) в целях устранения РО.

Между тем, судебный акт (содержащий все необходимые для внесения в ЕГРН сведения о границах и площади участка), независимо от участия регистрирующего органа в деле, является самостоятельным основанием для внесения сведений в ЕГРН [7].

Кроме того, предъявить подобные требования к кадастровому инженеру как лицу, непосредственно совершившему РО, тоже не получится, так как кадастровый инженер не является участником материально-правовых отношений по поводу возникновения прав собственности и реализации собственниками их правомочий в отношении спорного участка. К указанному выводу пришел Первый кассационный суд общей юрисдикции в ряде своих определений (например, определение от 26.05.2021 по делу № 88-11733/2021).

Для предотвращения такого рода судебной практики считаем необходимым принятие высшими судами РФ рекомендаций относительно необходимости отказываться в принятии исковых заявлений об устранении РО, в которых ответчиками являются ненадлежащие лица, либо, по инициативе суда, привлекать истинных ответчиков.

При рассмотрении споров, связанных с РО, возникают также вопросы, связанные с исполнимостью заявленных требований. Например, частой формулировкой по таким категориям дел является: «исключить из ЕГРН сведения о спорной смежной границе между земельными участками».

Однако указанное требование будет противоречить смыслу норм земельного законодательства, исходя из которых земельный участок как объект государственного кадастрового учета должен иметь замкнутый контур, т.е. состоять из нескольких замыкающихся границ.

Таким образом, исключить из ЕГРН сведения об одной из границ участка не представляется возможным. В случае поступления указанного судебного акта в регистрирующий орган, государственный регистратор вынужден направить запрос в суд о порядке исполнения. Дело в том, что при вынесении решения судья руководствуется результатами судебной землеустроительной экспертизы, подготовленной кадастровым инженером. Профессиональная компетентность данного лица заключается не только в выявлении РО, но и включении в заключение экспертизы необходимых технических сведений об истинной границе или границах смежных земельных участков, которые являлись бы, в свою очередь, частью судебного акта. Данный аспект, позволяет вступившему в законную силу судебному акту быть исполнимым с точки зрения внесения в ЕГРН актуальных сведений.

Подводя итог вышесказанному, отметим, что, наряду с «богатой» и разнообразной нормативной базой относительно правового регулирования вопроса выявления и исправления реестровых ошибок, на сегодняшний день сохраняется множество проблемных моментов, по которым необходимы дополнительные законодательные разъяснения и работы по дальнейшему доктринальному осмыслению и поиску пути решений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Росреестр насчитал в ЕГРН более 2,5 млн ошибок // Бюллетень недвижимости. URL:<https://finance.rambler.ru/realty/45366491-rosreestr-naschital-v-egrn-bolee-2-5-mln-oshibok/>(дата обращения: 10.11.2021);
2. Государственный контракт от 30.09.2010 №120Д на выполнение работ по теме: «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (1этап)» // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2021);
3. Жмурко С.Е. Земельный участок: как грамотно распорядиться» // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2021);
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru(дата обращения: 10.11.2021);
5. ВС рассказал, когда суд исправит реестровую ошибку [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.ru/story/218347/>(дата обращения: 10.11.2021);
6. Определение Верховного суда РФ от 24.12.2019 по делу №18-КГ19-156 // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2021);
7. Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2021);

© А. С. Якимчук, В. В. Вылегжанина, 2022