

*О. Ф. Торсунова<sup>1,2\*</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1</sup>, В. Б. Жарников<sup>1</sup>*

## **Судебная практика исправления реестровых ошибок и границ земельных участков (на примере Новосибирской области)**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

<sup>2</sup> Кассационный военный суд, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: goryanova.olga@mail.ru

**Аннотация.** Проанализирована современная судебная практика споров по искам об исправлении реестровых ошибок и границ земельных участков на примере Новосибирской области, описаны различия между этими способами защиты права землепользователей, причины ошибок в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

**Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, земельный участок, реестровая ошибка, техническая ошибка

*О. Ф. Torsunova<sup>1,2\*</sup>, Е. С. Stegnyenko<sup>1</sup>, В. В. Zharnikov<sup>1</sup>*

## **Judicial practice of correcting registry errors and land boundaries (on the example of the Novosibirsk region)**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

<sup>2</sup> Military Court of Cassation, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: goryanova.olga@mail.ru

**Abstract.** The modern judicial practice of disputes on claims for correction of registry errors and boundaries of land plots on the example of the Novosibirsk region is analyzed, differences between these methods of protecting the rights of land users, causes of errors in the information contained in the Unified State Register of Real Estate are described.

**Keywords:** Unified State Register of Real Estate, land plot, registry error, technical error

### ***Введение***

С 1 января 2017 года на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ведется Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), представляющий свод систематизированных сведений в текстовой и графической форме об учтенном недвижимом имуществе [1]. Одной из главных проблем, влекущей большое количество заявлений в суды со стороны граждан, организаций, органов государственной власти и местного самоуправления, является ненадлежащее качество сведений, содержащихся в ЕГРН. Так в единой федеральной информационной системе недвижимости могут отсутствовать достоверная информация о координатах характерных точек и сведения о точном местоположении границ земельных участков (ЗУ) [2], административных образований и других территорий, в связи с чем, происходит пересечение границ объектов недвижимости и приводит к отсутствию возмож-

ности определить их точную площадь, что в свою очередь существенно затрагивает права землепользователей, оказывает влияние на оборот земельных ресурсов, величину кадастровой стоимости и приводит к некорректному начислению земельных платежей. При этом, современная судебная практика по иному толкует понятие «реестровая» ошибка, не включает в их перечень ошибки в определении границ земельных участков, выделяя последние в отдельную группу. В этой связи необходима корректировка понятий или уточнение содержания имеющихся.

### ***Анализ судебной практики по разрешению споров об исправлении реестровых ошибок и об установлении границ земельных участков***

Ошибки в сведениях ЕГРН могут возникать по разным причинам, в частности на возникновение реестровых влияет человеческий фактор (низкое качество подготовки актов обследования, межевых и технических планов), появление технических ошибок обусловлено действиями специалистов органа регистрации прав или неправильной работы техники при осуществлении государственного учета.

Согласно статистическим данным Управления Судебного департамента в Новосибирской области за 2019–2021 гг. районными (городскими) судами Новосибирской области по спорам, вытекающим из земельных правоотношений, рассмотрено 3 879 дел. В апелляционном порядке за тот же временной период по вышеперечисленным категориям дел обжаловано 763 дела [3].

Анализ судебной практики судов общей юрисдикции Новосибирской области показал, что необходимо четко разделять споры об исправлении реестровой ошибки и споры об установлении границ ЗУ.

Указанные иски объединяет то, что в случае их удовлетворения судом происходит исправление границ между ЗУ. Отличие между ними состоит в том, что иск об исправлении реестровой ошибки исправляет данные о границах только в кадастровой документации, а иск об установлении границ исправляет существующие границы ЗУ на местности.

Ошибки в сведениях ЕГРН могут возникать по разным причинам, в частности на возникновение реестровых ошибок влияет человеческий фактор (низкое качество подготовки актов обследования, межевых и технических планов), появление технических ошибок обусловлено действиями специалистов органа регистрации прав или неправильной работы техники при осуществлении государственного кадастрового учета (рис. 1) [1, 4].

Наличие реестровой ошибки всегда предполагает отсутствие спора о фактической границе на местности, (Тогучинский районный суд дело № 2-303/2019, Чулымский районный суд дела № 2-554/2019 и № 2-242/2019).

Иск об установлении границ ЗУ участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в вопросе нахождения границы ЗУ и разрешении спора о принадлежности той или иной части ЗУ. При этом решение суда, которым установлены границы ЗУ, является основанием для изменения сведений о данном ЗУ в ЕГРН [5] (Определение Судебной колле-

гии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 апреля 2021 года № 15-КГ21-1-К1).

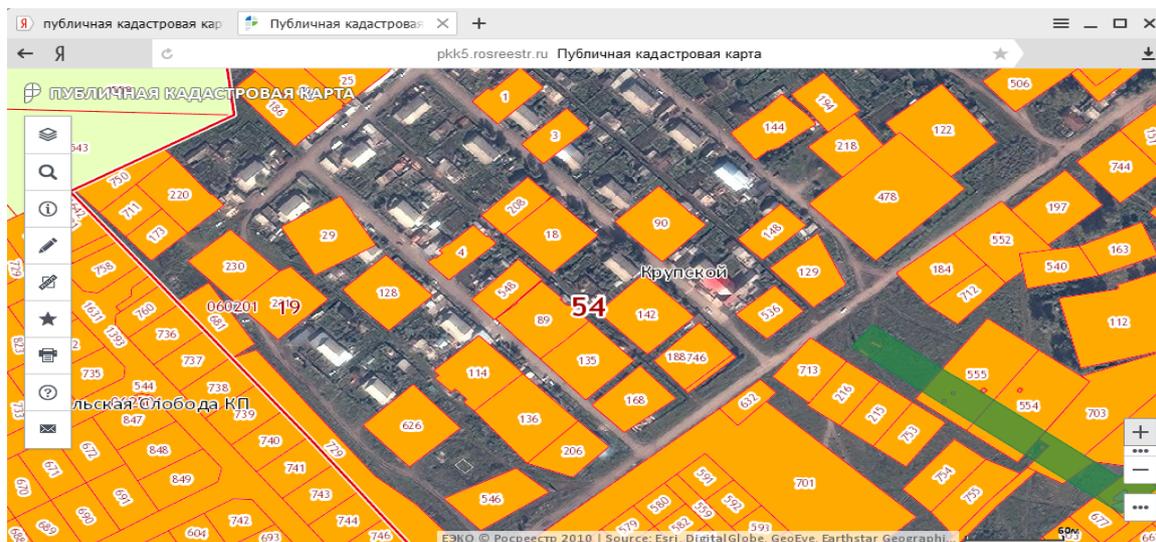


Рис. 1. Пример грубого наложения границ учтенного земельного участка № 29 на соседние земельные участки

Так, при разрешении спора по гражданскому делу и удовлетворении исковых требований истца об устранении реестровой ошибки, Ленинский районный суд г. Новосибирска исходил из заключения кадастрового инженера, из которого усматривается реестровая ошибка в отношении ЗУ истца. При проведении работ по выносу границ ЗУ было установлено, что фактическое местоположение границ ЗУ при его образовании по состоянию на 1959 год, не соответствует сведениям ЕГРН, следовательно, можно говорить о допущенной ошибке при внесении сведений в ЕГРН, которая квалифицируется как реестровая ошибка.

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда не согласилась с данными выводами районного суда и указала, что из представленных в материалы дела доказательств следует, что на момент предоставления истцу ЗУ имел документально подтвержденную площадь 600 кв.м., на 1959 г. по документам Городского бюро технической инвентаризации площадь ЗУ составляла 617,0 кв.м. Из землеустроительного дела по межеванию границ ЗУ от 17 августа 2007 года, проведенного ООО «Вектор», площадь ЗУ составляет 627 кв.м. Из заключения кадастрового инженера следует, что площадь ЗУ с кадастровым номером истца при исправлении реестровой ошибки увеличится на 17 кв.м. и составит 644 кв.м., при этом тот факт, что границы данного участка должны быть такими же, как на техническом плане за 1959 год, и не соответствовать фактическим границам, ничем не установлен. Кроме того, ответчики в судебном заседании, как суда первой, так и апелляционной инстанции оспаривали заключение кадастрового инженера, и полагали, что судом не было учтено сложившееся землепользование, при том, что и по состоянию на 1959 год, ЗУ имел те же фактические границы.

При указанных обстоятельствах, судебная коллегия пришла к выводу, что налицо по данному делу не наличие реестровой (кадастровой) ошибки, а спор землепользователей по местоположению смежных границ ЗУ. Ошибка признается реестровой, если неверные данные содержались в документах, которые были представлены в орган кадастрового учета [5]. Если же при выявлении кадастровой ошибки между землевладельцами существует (возникает) спор о границах, то спор разрешается в рамках такого способа защиты, как иск об установлении границ ЗУ [6]. С указанными выводами согласился и суд кассационной инстанции (2-45550/2019, 33-2898/2020, 88-15487/2020).

Аналогичные выводы содержит решение Новосибирского районного суда, согласно которому Ф.Г. обратилась в суд с иском к ЖСК, ООО «Геопроект» об установлении наличия реестровой ошибки, границ ЗУ (2-123/2020, 33-7814/2020, 88-5448/2021)

Необходимо отметить, что в ряде случаев исковые требования были переключены судами без отказа в удовлетворении иска и предложения обращения в суд с иным способом судебной защиты, что соответствует принципам эффективности судебной защиты и процессуальной экономии.

### ***Выводы***

Результаты проведенного исследования позволяют сделать следующие выводы:

- подходы к установлению границ ЗУ и других земельных территорий, их исправлению и изменению трансформируются по мере развития земельных отношений; в последние годы это развитие ускорилось по различным направлениям – в федеральном и региональном законодательстве произошли изменения [7];

- следует также отметить, что проблемы, связанные с реестровыми ошибками и установлением границ ЗУ, обусловлены не только практикой внесения сведений об объектах недвижимости в правоустанавливающие документы и в ЕГРН до 2008 года (до принятия Закона о кадастре), но и сложностью требующих урегулирования разногласий между субъектами земельных правоотношений [8, 9].

Дифференцирующие признаки соответствующего земельного спора, с учетом его публичной или частно-правовой направленности, являются основанием для верного определения способа защиты права, в соответствии с которым определяется содержание доказательственной базы по делу.

С учетом изложенного выработка научно обоснованных критериев разграничения земельных споров упростит понимание требований, предъявляемых к землепользователям, позволит правильно подходить к вопросу рассмотрения соответствующих земельных споров, с учетом специфики каждого из рассмотренных видов земельного спора.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

2. Карпик А. П., Жарников В. Б. О концепциях и закономерностях развития землеустройства, кадастра и мониторинга земель // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 141–157.
3. Официальный сайт Новосибирского областного суда [Электронный ресурс] – Режим доступа URL: [http://oblsud.nsk.sudrf.ru/modules.php?name=docum\\_sud](http://oblsud.nsk.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud).
4. Дубровский А. В. Земельно-информационные системы в кадастре : учеб.-метод. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – 138 с.
5. Анеккеев В.В., Владимиров В.В. Градостроительные проблемы совершенствования административно-территориального устройства: труды РААСН. – М.: Эдиториал УРСС, 2002. – 120 с.
6. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ (ред. от 01.05.2022). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Карпик А. П., Пархоменко Д. В. Анализ состояния методологической основы судебной землеустроительной экспертизы в Российской Федерации // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 1. – С. 192–203.
8. Торсунова О.Ф. Признаки и принципы определения границ зон с особыми условиями территории [Текст]/ Торсунова О.Ф., Конева А.В.// Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр., 17–21 апреля, 2016 г., Новосибирск: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск: СГУГиТ, 2017. – С. 178-182.
9. Митрофанова Н. О., Сухарникова Я. В. Повышение качества и доступности государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области // Вестник СГГА. – 2013. – Вып.2 (22). – С. 44–52.

© О. Ф. Торсунова, Е. С. Стегниенко, В. Б. Жарников, 2023