

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Бурятия

Борсоева ул., д. 13 Е, г. Улан-Удэ, 670000
Тел. (3012) 29-74-74, факс (3012) 21-78-31
E-mail: 03_upr@rosreestr.ru

Организациям
(по списку)

на № _____ от _____

О технических и реестровых ошибках

Уважаемые коллеги!

В целях единообразного применения положений действующего законодательства, регламентирующего порядок выявления, исправления технических и реестровых ошибок, направляем следующую информацию.

Ошибка - непреднамеренное, случайное отклонение от правильных действий, поступков, мыслей, разница между ожидаемой или измеренной и реальной величиной.

Техническая ошибка - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)¹.

Реестровая ошибка - ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом №218-ФЗ, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Федерального закона².

Квалификация: неумышленное действие.

Возможность исправления: если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

¹ часть 1 статьи 61 Федерального Закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

² часть 3 статьи 61 Закона №218-ФЗ.

1. Не могут быть квалифицированы как техническая ошибка сведения, соответствующие правоустанавливающим документам; сведения, содержащиеся в ЕГРН, внесенные на основании иных представленных документов.

Позиция суда.

Если исправление каких-либо несоответствий в ЕГРН документам, явившимся основанием для государственной регистрации прав на недвижимость, повлечет или может повлечь прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, данные несоответствия не могут быть устранены под видом исправления технической ошибки. В таком случае зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Такой вывод содержится в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 27.01.2021 г. № 127-КАД20-7-К4, в котором признано незаконным решение органа регистрации прав об исправлении технической ошибки, допущенной им при осуществлении государственной регистрации прав гражданина на земельный участок, путем изменения сведений о праве собственности, содержащихся в ЕГРН, на сведения о праве постоянного (бессрочного) пользования землей.

2. Не могут быть квалифицированы как реестровая ошибка:

- **споры о правах, возникающие между правообладателями;**
- **заведомо ложные сведения, внесенные в межевой (технический) план кадастровым инженером (равно землеустроительной организацией при подготовке описания).**

Реестровая ошибка является следствием неверного указания органом кадастрового учета уникальных характеристик объекта кадастрового учета в результате ошибки, допущенной при внесении этих сведений в документ, на основании которого осуществляется кадастровый учет.

Позиция суда.

Исправление реестровой ошибки возможно лишь в том случае, если уникальные характеристики объекта в ходе кадастровых работ были определены кадастровым инженером верно, но ошибка допущена на стадии оформления межевого (технического) плана и воспроизведена в кадастровом учете (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 07.03.2023 N Ф03-5/2023 по делу N А59-2640/2020, оставленное в силе Определением Верховного Суда РФ от 25.05.2023 N 303-ЭС23-8833).

!!! С учетом того, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке³, а также в силу принципа недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела⁴, как реестровую ошибку не следует квалифицировать случаи, когда уточнение местоположения границ земельного участка, являющейся смежной (общей) другого земельного участка, осуществлено с нарушением порядка согласования, поскольку означает нарушение порядка выполнения

³ пункт 1 статьи 64 ЗК РФ.

⁴ пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса РФ.

кадастровых работ и, в том числе, может быть следствием или причиной возникновения спора о праве.

Примером служит случай, когда апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного суда Республики Бурятия от 17.08.2022 г. по делу № 33а-2574/2022 **признано незаконным решение государственного регистратора прав** о необходимости устранения реестровой ошибки, поскольку устранение реестровой ошибки является самостоятельным способом восстановления нарушенного права, отличным от требований об установлении границ земельного участка, что обусловлено отсутствием спора о праве и самим по себе фактом наличия ошибки. Восьмой кассационный суд общей юрисдикции, согласившись с таким выводом суда апелляционной инстанции, также отметил, что исправление реестровой ошибки во внесудебном порядке возможно при отсутствии между правообладателями земельных участков спора о принадлежности в юридическом пользовании стороны (в границах, учтённых в реестре) той или иной части земли.

Главным условием удовлетворения требования об исправлении реестровой (кадастровой) ошибки является отсутствие спора о границах, т.е. данным способом должны разрешаться вопросы исключительно технического характера (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25.03.2021 г. № 88-5565/2021 по делу № 2-321/2020).

Исправление реестровой ошибки осуществляется при отсутствии спора о праве на объект недвижимости (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021 г. по делу № 88-23557/2021).

Иск об устранении реестровой ошибки является самостоятельным способом восстановления нарушенного права собственника земельного участка, отличный от требований об установлении границ земельного участка, что обусловлено отсутствием спора о праве и самим по себе фактом наличия ошибки, препятствующей полноценной реализации собственником его правомочий (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19.11.2020 г. по делу № 88-25094/2020).

Требование об установлении смежных границ земельных участков является производным от требования об исправлении реестровой ошибки. В то же время истец не лишен права в установленном порядке разрешить спор о праве, установлении границ земельных участков по иным основаниям (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18.11.2021 г. № 88-19885/2021).

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 52, 53, 56 Постановления Пленума Верховного Суда 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», следует, что требование, направленное на оспаривание правомерности установления границы либо в целом кадастрового учета смежного (пересекающегося) участка, должно рассматриваться в исковом порядке. Суд вправе сделать вывод о допущенной кадастровой (реестровой) ошибке только в том случае, если вносимые изменения не повлекут нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при

отсутствии спора о праве на недвижимость (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.08.2022 г. № 88-14134/2022 по делу № 2-1253/2021).

Устранение реестровой ошибки является самостоятельным способом восстановления нарушенного права собственника земельного участка, отличный от требований об установлении границ земельного участка, что обусловлено отсутствием спора о праве и самим по себе фактом наличия ошибки, препятствующей полноценной реализации собственником его правомочий (Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22.03.2022 г. № 88-4984/2022).

Исправление реестровой ошибки не изменяет ни качественные, ни количественные характеристики участков, а приводит существующий объем прав в соответствие с действующим земельным законодательством (Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19.05.2020 г. № 88-7128/2020, Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.08.2022 г. по делу № 88-16379/2022, 2-2/2021).

Если исправление реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка повлечет изменение его конфигурации или площади, то есть повлечет изменение существующего объема прав правообладателя на земельный участок и, как следствие, прекращение права владеть участком в прежних границах или площади, то такой земельный спор не может быть разрешен посредством исправления реестровой ошибки (Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 26.02.2020 г. № 88-2939/2020 по делу № 2-69/2019).

Оспаривание одной из сторон местоположения фактической границы между земельными участками, площади, конфигурации земельного участка на местности указывает на наличие спора по границам земельных участков, а не на наличие реестровой ошибки (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 08.10.2020 г. № 88-22991/2020 по делу № 2-1822/2018).

Пересечение границ земельного участка означает, что одна и та же часть земной поверхности входит в границы нескольких земельных участков. Устранение пересечения путем исправления реестровой ошибки возможно только тогда, когда отсутствует спор о праве или границах, а имеет место лишь несоответствие сведений о границах, содержащихся в ЕГРН действительному местоположению земельного участка (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15.09.2022 г. по делу № 88-24188/2022).

Само по себе отсутствие спора о границах между собственниками земельных участков не является безусловным основанием для исправления реестровой ошибки во внесудебном порядке, и не исключает ее исправление в судебном порядке, если существуют основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы соответствующих правообладателей или третьих лиц (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19.10.2022 г. № 88-26757/2022 по делу № 2-472/2022).

Отсутствие обязательного согласования границы земельного участка с правообладателями смежных земельных участков не является реестровой ошибкой, а означает нарушение порядка выполнения кадастровых работ и, в том числе, может быть следствием или повлечь спор о праве. Устранение судом подобного

нарушения не может производиться в порядке процедуры исправления реестровой (кадастровой) ошибки (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22.09.2022 г. по делу № 88-25251/2022).

Убедительно просим учесть указанную информацию, довести до кадастровых инженеров и руководствоваться при проведении кадастровых работ и консультировании населения.

Заместитель руководителя

С.К.Хайруллина