

УДК 349.41

DOI: 10.34670/AR.2020.93.3.015

**К проблеме разрешения судебным экспертом
вопроса о наличии реестровой ошибки в описании
местоположения границ земельных участков**

Самойленко Дмитрий Вячеславович

Старший преподаватель,
Государственный университет по землеустройству,
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;
e-mail: dvsamoilenko@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются ошибки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости. Основное внимание уделено природе реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков. Сформулировано авторское определение рассматриваемого вида ошибок, под которым предлагается понимать воспроизведенную в Едином государственном реестре недвижимости ошибку, содержащуюся в документе о межевании (в сведениях об описании местоположения границ земельных участков) и характеризующуюся несоответствием этого описания положению границы, определяемому в соответствии с требованиями законодательства. Раскрыто содержание общих и специальных требований к определению границ ранее учтённых и учтённых земельных участков. Анализируется правомерность постановки судом перед экспертом вопроса о наличии или отсутствии реестровой ошибки в описании местоположения земельного участка, содержащегося в Едином государственном реестре недвижимости. Сделан вывод о том, что судебный эксперт в силу своей процессуальной роли не вправе давать ответ на вопрос о наличии или отсутствии реестровой ошибки. Предложена формулировка универсальных типовых вопросов, ставящихся на разрешение судебной землеустроительной экспертизы как при рассмотрении споров о реестровой ошибке, так и споров об оспаривании положения границ земельных участков на местности.

Для цитирования в научных исследованиях

Самойленко Д.В. К проблеме разрешения судебным экспертом вопроса о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 3А. С. 197-203. DOI: 10.34670/AR.2020.93.3.015

Ключевые слова

Реестровая ошибка, государственный кадастровый учет, граница земельного участка, согласование границы, земельный участок, судебная землеустроительная экспертиза, земельные споры.

Введение

Всякую человеческую деятельность неизменно сопровождает феномен ошибки. Деятельность в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества не является исключением. Несмотря на то, что в ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) дано определение Единому государственному реестру недвижимости (далее ЕГРН) как своду достоверных сведений, в нём могут содержаться ошибки, порядок исправления которых описан в ст. 61 упомянутого закона. Сведения ЕГРН являются достоверными, пока не доказано обратное. Практика показывает, что в государственном кадастре недвижимости содержится достаточно много ошибок [Антропов, 2016].

В ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007г. № 21-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее Закон о кадастре), действовавшем с 01.03.2008г. по 31.12.2016г. выделены два вида ошибок: технические и кадастровые. Такой принцип деления ошибок присутствует и в действующем Законе о регистрации. В Законе о регистрации кадастровые ошибки поименованы реестровыми. Содержание обоих видов ошибок не изменено, а лишь скорректировано с учётом объединения систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учёта недвижимости.

Отметим, что важную роль в определении вида ошибки (техническая или реестровая) играет вид субъекта, её допустившего. С позиции Закона о регистрации технические ошибки допускаются работниками органа регистрации прав, а реестровые – лицами, подготовившими документы, на основании которых сведения об объектах вносятся в ЕГРН. Таким образом, категория «реестровая ошибка» широка, а перечень субъектов её открыт: это кадастровые инженеры, лица, предоставляющие информацию в порядке информационного взаимодействия и содействующие (организующие) её предоставление, правообладатели недвижимости, их доверенные лица и другие. Безусловно, реестровая ошибка может содержаться абсолютно во всех сведениях, поступающих в орган регистрации, поэтому справедлива классификация реестровых ошибок по виду сведений, одним из которых являются сведения о местоположении границ земельного участка.

Реестровые ошибки в описании местоположения границ земельных участков

В предельно общем виде ошибкой является любое несоответствие полученного результата поставленной цели. Заметим, что отклонение результата от цели может носить как отрицательный, так и положительный характер. Некоторый незапланированный результат деятельности может быть расценен одним субъектом как положительный, а другим как отрицательный. Известны случаи, когда субъекты кадастровой деятельности ставили перед собой цель – внести заведомо ложные сведения в государственный кадастр [Сафин, 2014].

Целью кадастрового учёта является внесение в ЕГРН достоверных сведений об индивидуализирующих характеристиках объектов учёта. Поскольку основной индивидуализирующей характеристикой земельного участка является описание местоположения границ земельных участков, то именно несоответствие истинного положения границ его описанию местоположения в ЕГРН является ошибкой. Что же следует понимать под истинным положением границ? Очевидно, что истинной границей земельного участка является граница, определяемая в соответствии с требованиями законодательства (см. ниже). Таким

образом, под реестровой ошибкой в описании местоположения границ земельных участков предлагаем понимать воспроизведенную в ЕГРН ошибку, содержащуюся в документе о межевании (в сведениях об описании местоположения границ земельных участков) и характеризующуюся несоответствием этого описания положению границы, определяемому в соответствии с требованиями законодательства.

Исходя из смысла Закона о регистрации можно выделить два вида земельных участков: ранее учтённые (образованные до введения в действие Закона о кадастре) и учтённые (образованные после введения в действие Закона о кадастре). К определению границ ранее учтённых, вновь образуемых и изменяемых земельных участков в результате образования законодатель предъявляет ряд требований: общих и специальных. К общим относятся требования к точности определения местоположения границ земельных участков, предельным размерам, границам земельных участков (недопустимость пересечения с другими участками, с границами населённых пунктов, муниципальных образований с территориальными зонами, с лесничествами и некоторыми другими объектами).

К специальным следует отнести: 1) требования к образуемым и изменяемым земельным участкам ст. 11.9 Земельного кодекса – соответствие предельным размерам [Лашёнов, Гаврилюк, 2004], соответствие документу об образовании (соглашению; проекту межевания; проекту межевания территории; проектной документации лесных участков; утвержденной схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории и др.), пространственная рациональность и проч.; 2) требования к определению местоположения границ ранее учтённых земельных участков ст. 22 Закона о регистрации. Так, границы определяются, исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа – исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности 15 и более лет и закреплённые с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Обязательным условием для определения местоположения границ земельных участков обоих видов является их согласованность с правообладателями смежных земельных участков.

Процедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков введена в обиход вместе с возрождённым в 1996 году институтом межевания. Как справедливо отмечает А.Е. Бочкарев, согласно положениям статьи 153 ГК РФ такое соглашение представляет собой сделку, поскольку действия смежных землевладельцев направлены на регламентацию их правоотношений по поводу владения и пользования земельным участком в части смежной территории [Бочкарев, 2017]. Однако процедура согласования как была введена с существенными недостатками с самого начала, так и остаётся таковой, несмотря на ряд внесённых положительных изменений. Основным слабым звеном является сама форма акта согласования. В ней не предусмотрено отражение сведений о том, какое положение границы согласовали стороны. Данный документ указывает только на наличие или отсутствие спора между правообладателями смежных земельных участков на момент проведения работ по межеванию. Поэтому одним из требований установления границ является отсутствие спора о положении границы между правообладателями смежных участков.

Наличие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка может приводить к нарушению прав и законных интересов правообладателей как самого участка, так смежных и расположенных даже не по соседству.

Исправление реестровой ошибки в судебном порядке

Исправление реестровой ошибки в судебном порядке, «на данном этапе развития является наиболее действенным и эффективным способом защиты нарушенных прав, так как судебная система отличается самостоятельностью и независимостью по отношению другим ветвям власти» [Липски, Нахратов, 2014]. При исправлении реестровой ошибки в судебном порядке часто назначается судебная землеустроительная экспертиза [Салов, 2019] (далее – СЗЭ). На разрешение эксперта ставится вопрос о наличии или отсутствии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об описании местоположения земельного участка. Правомерна ли постановка такого вопроса перед экспертом? СЗЭ является относительно молодым родом экспертиз [Липски, 2019]. На сегодня отсутствуют разработанные, научно обоснованные, валидизированные методики и рекомендации по проведению исследований данного рода экспертиз. Экспертами в основном назначаются кадастровые инженеры, не обладающие знаниями и опытом проведения судебных исследований. Поэтому, как правило, заключения даются без опоры на сведения, полученные в ходе проведения специальных исследований, как того требует законодательство, а лишь на основе личного опыта лица, назначенного в качестве эксперта, и информации из материалов дела. Нередко вывод о наличии реестровой ошибки делается только на основании несовпадения сведений ЕГРН о местоположении границы с фактическим расположением границ земельного участка.

Поскольку предмет экспертизы совпадает с предметом судебного спора, то заключение эксперта, как правило, становится основанием судебного решения. Таким образом, фактически происходит делегирование судом эксперту полномочий по рассмотрению спора о реестровой ошибке. Пример такой ситуации приводит Г.Л. Землякова в одной из своих статей, где описывает прецедент признания Московским областным судом своим определением результатов экспертизы [Землякова, 2019]. И таких примеров масса.

Между тем сама постановка вопроса о наличии или отсутствии реестровой ошибки перед экспертом является некорректной. Отвечая на данный вопрос, эксперт выходит за пределы компетенции, поскольку разрешает правовой вопрос, дает оценку юридическим фактам и фактическим обстоятельствам дела. Реестровая ошибка – это термин, имеющий закреплённую в законе дефиницию. Решение вопроса о наличии или отсутствии реестровой ошибки является разрешением правового вопроса, поскольку предполагает правовую оценку фактических обстоятельств дела, в связи с чем является прерогативой суда, а не эксперта.

Кроме того, для выяснения наличия реестровой ошибки необходимо сравнивать сведения об описании местоположения границ земельного участка, учтённых в ЕГРН, со сведениями о земельном участке, на основании которых граница должна определяться в соответствии с требованиями законодательства. Напомним, что одним из таких требований является отсутствие спора о положении границы на местности между правообладателями смежных земельных участков [Самойленко, 2019]. В силу своей процессуальной роли эксперт не вправе выяснять это обстоятельство у участников судебного процесса. Выяснение же судом наличия спора о положении границы на местности до назначения экспертизы не лишает спорящие стороны возможности уточнить свои позиции после передачи заключения эксперта в суд. Таким образом, эксперт объективно не может делать вывод о наличии реестровой ошибки. Выявление притязаний о положении границы на местности указывает на иную природу спорных отношений – на спор о принадлежности территории и установлении границы. Такой иск

представляет собой самостоятельный способ защиты нарушенного права, он направлен на устранение неопределенности в прохождении границы земельных участков на местности и разрешение спора о принадлежности той или иной его территории. В то время как исправление ошибки в местоположении границ земельного участка не должно приводить к нарушению имущественных прав и пересмотру положения границ на местности, а должно приводить только к исправлению описания границы в ЕГРН.

В процессе судебного разбирательства, после проведения экспертизы, стороны нередко изменяют тактику, уточняя предмет иска. В таком случае заключение эксперта с выводами о реестровой ошибке обесценивается как доказательство.

Заключение

Поскольку на практике споры о реестровых ошибках часто переходят в споры об установлении границ между смежными земельными участками, целесообразна универсальная формулировка вопросов, ставящихся на разрешение СЗЭ как при рассмотрении споров о реестровой ошибке, так и споров об оспаривании положения границы на местности:

1. Соответствует ли описание местоположения границ земельных участков с кадастровым номером *** в ЕГРН сведениям об этом земельном участке в документах, содержащихся в материалах дела (перечисляются конкретные документы: правоподтверждающие, землеустройства, о межевании, технической инвентаризации, градостроительные и прочие)?
2. Разработать обоснованные варианты установления границы между спорными земельными участками.

Ответы эксперта именно на эти вопросы позволят суду верно квалифицировать характер спорных отношений и правильно разрешить спор. При такой формулировке вопросов соблюдается баланс судебных и экспертных компетенций.

Библиография

1. Антропов Д.В. Особенности выявления и устранения кадастровых ошибок в сведениях кадастра недвижимости // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 1. – С. 15-20.
2. Бочкарев А.Е. Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – №4. – С. 65.
3. Васин Д.Ю. Некоторые типичные ошибки судебной землеустроительной экспертизы // Чёрные дыры в российском законодательстве. – 2019 – № 3. – С. 58-62.
4. Землякова Е.Л. Устранение реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков в судебном порядке: процессуальные вопросы // Хозяйство и право. – 2019. – №11. – С. 85-95.
5. Лащёнов А.В., Гаврилюк М.Н. О нормировании предельных размеров земельных участков // Государство и право. – 2004. – №7. – С. 100-103.
6. Липски С.А. Судебная землеустроительная экспертиза: Учебно-методическое пособие по выполнению выпускной аттестационной работы по дополнительной профессиональной программе (программе профессиональной переподготовки) [Текст] / С.А. Липски [и др.] – М: ФГБОУ ВО ГУЗ, 2019. – 46 с.
7. Липски С.А., Нахратов В.В. Земельные правонарушения и земельные споры: Учебное пособие. – М.: ФГБОУ ВО ГУЗ, 2014. – 151 с.
8. Салов С.М. О некоторых проблемах в постановке вопроса эксперту о соответствии фактических и юридических границ в судебной землеустроительной экспертизе // Вопросы экспертной практики. – 2019. – № S1. – С. 587-592.
9. Самойленко Д.В. Классификация споров о границах земельных участков // Чёрные дыры в российском законодательстве. – 2019. – № 1. – С. 77-79.
10. Сафин А.М. Ошибка как социальный феномен: дис. ... канд. фил. наук. – Казань.: КФУ. – 2014. – 176 с.

About the problem of resolving the issue of the presence of a registry error in the description of the location of land boundaries by a forensic expert

Dmitrii V. Samoilenko

Senior lecturer, Department of Land Law,
State University of Land Use Planning,
105064, 15, Kazakova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: dvsamoilenko@mail.ru

Abstract

The article considered errors contained in the state real estate cadastre. The main attention is paid to the nature of the registry error in describing the location of the boundaries of land plots. The author's definition of the considered type of errors is formulated. The described error is a reproduced error in the Unified state register of real estate, contained in a document on land surveying and characterized by inconsistency of this description with the position of the boundary, determined in accordance with legal requirements. The content of general and special requirements for determining the boundaries of previously registered and registered land plots is disclosed. The author analyzes the legality of the court asking the expert about the presence or absence of a registry error in the description of the location of the land plot which contain in the Unified state register of real estate. It is concluded that the judicial expert does not have the right to give an answer to the question about the presence or absence of a registry error. The formulation of universal standard questions that are put to the resolution of judicial land management expertise when considering disputes about registry errors and disputes about contesting the position of boundaries of the land plots is proposed.

For citation

Samoilenko D.V. (2020) K probleme razresheniya sudebnym ekspertom voprosa o nalichii reestrovoy oshibki v opisaniy mestopolozheniya granits zemel'nykh uchastkov [About the problem of resolving the issue of the presence of a registry error in the description of the location of land boundaries by a forensic expert]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (3A), pp. 197-203. DOI: 10.34670/AR.2020.93.3.015

Keywords

Registry error, state cadastral registration, boundary of the land plot, harmonization of the border, land plot, land management expertise, land disputes.

References

1. Antropov D.V. (2016) Features of identification and elimination of cadastral errors in real estate cadastre data, *Property relations in the Russian Federation*. [“Osobennosti vyjavleniya i ustraneniya kadastrovyyh oshibok v svedeniyah kadastra nedvizhimosti”, *Imushhestvennye otnosheniya v RF*], 1:15-20. (In Russ.).
2. Bochkarev A.E. (2017) The procedure for harmonization the boundaries of a land plot as a guarantee of compliance the rights of adjacent landowners, *Property Relations in the Russian Federation* [“Procedura soglasovaniya granic zemelnogo uchastka kak garantiya sobljudeniya prav smezhnykh zemlevladel'cev”, *Imushhestvennye otnosheniya v RF*], 4:65. (In Russ.).
3. Vasin D. Yu. (2019) Some typical errors of judicial land management expertise, *Black holes in Russian legislation*. [“Nekotorye tipichnye oshibki sudebnoj zemleustroitel'noj jekspertizy”, *Chjornye dyry v rossijskom zakonodatel'stve*], 3:58-62. (In Russ.).

4. Zemlyakova E.L. (2019) Elimination of registry errors in the description of the location of land boundaries in court: procedural issues, *Economy and law* ["Ustranenie reestrovyyh oshibok v opisaniy mestopolozheniya granic zemel'nyh uchastkov v sudebnom porjadke: processual'nye voprosy"], *Hozjajstvo i pravo*, 11:85-95. (In Russ.).
5. Lashchenov A.V., Gavriilyuk M. N. (2004) About normalizing the maximum size of land plots, *State and law* ["O normirovaniy predel'nyh razmerov zemel'nyh uchastkov"], *Gosudarstvo i pravo*, 7:100-103. (In Russ.).
6. Lipski S.A., Astahova T.A., Konokotin D.N., Pozdnyakova E.A., Romyancev F.P. (2019) *Judicial land management expertise: Educational and methodological guide for the implementation of final certification work on an additional professional program (professional retraining program)* ["Sudebnaya zemleustroitel'naya jekspertiza: Uchebno-metodicheskoe posobie po vypolneniyu vypusknoy attestacionnoj raboty po dopolnitel'noj professional'noj programme (programme professional'noj perepodgotovki)"], Moscow: SULUP, 46 p. (In Russ.).
7. Lipsky S.A., Nakhratov V.V. (2014) *Land offenses and land disputes: Textbook* ["Zemel'nye pravonarusheniya i zemel'nye spory: Uchebnoe posobie"], Moscow: SULUP, 151 p. (In Russ.).
8. Salov S.M. (2019) About some problems in raising the question to the expert about the compliance of actual and legal boundaries in the judicial land management expertise, *Questions of expert practice* ["O nekotoryh problemah v postanovke voprosa jekspertu o sootvetstviy fakticheskikh i juridicheskikh granic v sudebnoj zemleustroitel'noj jekspertize"], *Voprosy jekspertnoj praktiki*, S1:587-592. (In Russ.).
9. Samoylenko D. V. (2019) Classification of disputes on land boundaries, *Black holes in Russian legislation* ["Klassifikatsiya sporov o granicach zemel'nyh uchastkov"], *Chjornye dyry v rossijskom zakonodatel'stve*, 1:77-79. (In Russ.).
10. Safin A.M., (2014) *Error as a social phenomenon: dissertation for the degree of candidate of philosophy* ["Oshibka kak social'nyj fenomen"]: dis. ... kand. fil. nauk, Kazan.: KFU, 176 p. (In Russ.).