

Иск об исправлении кадастровой ошибки как способ защиты права собственности

Е.А. Мотлохова

юрист по спорам с недвижимым имуществом ООО «Группа компаний «Вертикаль», преподаватель кафедры гражданского права и гражданского процессуального права юридического факультета федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Хабаровская государственная академия экономики и права» (г. Хабаровск)

Евгения Александровна Мотлохова, evgenia8524@gmail.com

«Право на защиту является элементом – правомочием, входящим в содержание всякого субъективного гражданского права»¹, в том числе права собственности на земельный участок. В самом общем виде способы защиты гражданских прав перечислены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Приведенный в кодексе перечень не является исчерпывающим, и абзац 14 (в котором указано: «иными способами, предусмотренными законом») отсылает нас к различным нормативным правовым актам, содержащим правовые механизмы защиты права собственности. К числу таких механизмов относится иск об исправлении кадастровой ошибки.

Элементы института исправления кадастровых ошибок можно проследить еще в Дигестах Юстиниана (530–533 гг. н.э.), в титуле VI («если землемер укажет ложную меру»). Нормы римского права предусматривали порядок разрешения споров в случае, когда при измерении площади земельного участка ответственное лицо

с умыслом или по небрежности допускало ошибки².

В настоящее время земельный участок в качестве объекта гражданских прав можно определить как часть земной поверхности, имеющую характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи³. К одной из таких уникальных характеристик, помимо площади, относится описание местоположения границ (п. 3 ч. 1 ст. 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»⁴).

Границы земельного участка отделяют одну часть земной поверхности от другой. Это деление не является отделением физическим. Отделение, имеющее хозяйственный смысл, представляет собой действия по установлению границ. Этим границам придается юридическое значение, и так возникает земельный участок⁵.

И.Н. Елисеев⁶ отмечает, что термин «граница земельного участка» может рассматриваться с двух точек зрения – административной и гражданско-правовой.

¹ Суханов Е. А. Российское гражданское право. М., 2015. Том 1.

² Кофанов Л. Л. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана. М., 2006. С. 227–231.

³ Корнилова Н. В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке. 2006. № 6.

⁴ О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // Российская газета. 2007. № 165.

⁵ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. М., 2000. С. 337–338.

⁶ Елисеев И. Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 9. С. 21–39.

В первом случае «граница земельного участка» – это индивидуализирующий признак части земной поверхности, установленный публичными органами через проведение процедуры межевания, которому придана юридическая сила путем описания указанного признака в публичном реестре (кадастре). По своей гражданско-правовой природе границы земельного участка – это пределы части земной поверхности, в рамках которых собственник или иной правообладатель такой части поверхности может осуществлять субъективные права.

С административной точки зрения понятие границ земельного участка возникло относительно недавно – с введением в действие Федерального закона «О землеустройстве»⁷ в 2001 году, а затем сменившего его в 2007 году Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». В связи с этим множество земельных участков на территории России имеют фактические границы, но не имеют юридических или административных границ, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости. Такие земельные участки называются «ранее учтенными»⁸. Решение о внесении сведений о них принималось на основании правоустанавливающих документов.

Реализация иска об исправлении кадастровой ошибки возможна, когда земельный участок – предмет спора – является уточненным, то есть в государственном кадастре недвижимости уже содержатся сведения о точном описании местоположения его границ, с указанием координат поворотных точек. Необходимость в реализации такого способа защиты права возникает

при выявлении ошибок в сведениях о земельном участке, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) устанавливает только рамочные способы защиты права на земельный участок и порядок рассмотрения земельных споров:

- признание права на земельный участок;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права;
- пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения;
- признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления;
- возмещение убытков или исполнение обязательств в натуре.

Основания предъявления иска об исправлении кадастровой ошибки можно найти в статье 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Часть 4 статьи 28 указанного закона предусматривает механизм исправления подобных ошибок – кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (путем составления межевого плана), или в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки⁹.

И.Н. Елисеев, рассматривая особенности доказывания в судебном разбирательстве по делу об исправлении кадастровых

⁷ О землеустройстве : Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ // Российская газета. 2001. № 118-119.

⁸ Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42 // Российская газета. 2010. № 75.

⁹ Смотри:

Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2012 года № ВАС-1089/12 . URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 января 2015 года);

Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2013 года № ВАС-18743/13. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 января 2015 года).

ошибок, указывает на необходимость составления межевого плана, который содержит сведения как в отношении земельного участка, кадастровому учету которого препятствует кадастровая ошибка, так и в отношении земельного участка, поставленного на кадастровый учет, в местоположении границы которого выявлена ошибка¹⁰.

С таким выводом согласиться нельзя, поскольку согласно норме части 4 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» административная и судебная процедуры исправления кадастровых ошибок четко разделяются, и решение суда признается самостоятельным основанием исправления кадастровой ошибки. Более того, учитывая, что бремя доказывания кадастровой ошибки в силу статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лежит на истце, возникает вопрос, как истец сможет провести кадастровые работы без согласия ответчика – собственника смежного земельного участка. Наиболее рациональный вариант предложен сложившейся судебной практикой – проведение землеустроительной экспертизы по делам об исправлении кадастровой ошибки.

Ряд факторов, которые могут стать причиной допущения ошибки в государственном кадастре недвижимости, содержатся в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 марта 2009 года № 4448-ИМ/Д23:

- техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка);
- ошибка, допущенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ (кадастровая ошибка в сведениях);
- ошибка, допущенная лицом, выполнявшим работы по землеустройству

в отношении ранее учтенного земельного участка.

Таким образом, «главными квалифицирующими признаками кадастровой ошибки являются следующие: ошибка содержится в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости; ошибка воспроизведена в государственном кадастре недвижимости»¹¹.

На мой взгляд, правильной формулировкой исковых требований по рассматриваемой категории дел является следующая: требование исправить кадастровую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельном участке с указанием, какие именно сведения подлежат исключению из государственного кадастра недвижимости и (или) внесению в государственный кадастр недвижимости.

Однако в правоприменительной практике встречается множество некорректных вариаций исковых требований, что согласно пункту 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года не является препятствием принятия и рассмотрения такого иска.

Уникальное сочетание исковых требований видим в деле № 33-7454/2014, рассмотренным Хабаровским краевым судом 30 октября 2014 года: о признании незаконными действий землеустроительной организации, выразившихся в самовольном изменении плана границ земельного участка; признании незаконными действий землеустроительной организации и ответчика, выразившихся в подделке акта согласования; признании незаконными действий должностных лиц по согласованию плана земельного участка и о возложении обязанности на землеустроительную организацию, ответчика и орган местного самоуправления восстановить нарушенное право

¹⁰ Елисеев И. Н. Указ. соч.

¹¹ Елисеев И. Н. Указ. соч.

на земельный участок путем приведения границ смежных земельных участков в соответствие с планом земельного участка; признании недействительными сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в отношении земельного участка.

Существо этого спора сводилось к необходимости исправления кадастровой ошибки, поскольку поводом для обращения в суд стали возражения о месторасположении смежной границы. В удовлетворении исковых требований было отказано в связи с отсутствием допустимых доказательств наличия кадастровой ошибки.

В деле, рассмотренном Хабаровским районным судом Хабаровского края, а затем Хабаровским краевым судом¹², истец предъявил иск об освобождении самовольно занятого земельного участка, поскольку постройки собственника смежного земельного участка пересекают юридические границы земельного участка истца. Вместе с тем для разрешения дела по существу необходимо было исправить кадастровую ошибку.

На рассмотрении Краснофлотского районного суда города Хабаровска¹³ находилось исковое заявление о признании недействительными результатов межевания, признании границ неустановленными, об обязанности исключить и восстановить сведения из государственного кадастра недвижимости. Основанием этого иска послужил факт кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке. Исковое заявление было принято и рассмотрено по существу.

В правоприменительной практике встречается сочетание исковых требований о признании решения органа местного са-

моуправления незаконным, признании сделки недействительной и требования об исключении сведений об описании земельного участка из государственного кадастра недвижимости в связи с наличием кадастровой ошибки¹⁴; требование о признании кадастрового учета недействительным в связи с наличием кадастровой ошибки¹⁵.

Граждане прибегают к иску об исправлении кадастровой ошибки в следующих случаях:

- когда между смежными землепользователями возникает спор о том, где должна проходить смежная граница;
- в случае несогласия с результатами межевания, внесенными в государственный кадастр недвижимости;
- в случае выявления наложения (пересечения) границ земельного участка, проходящего процедуру постановки на кадастровый учет, с уже установленными в государственном кадастре границами другого земельного участка.

Возникновение таких спорных ситуаций обусловливается воспроизведением в государственном кадастре недвижимости ошибок, которые содержатся в документах, подготавливаемых в рамках процедуры межевания.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровая ошибка в сведениях – воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, то есть ошибка в составе межевого плана.

Межевой план представляет собой документ, составленный на основе кадастрово-

¹² Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23 апреля 2014 года по делу № 33-1657/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

¹³ Решение Краснофлотского районного суда города Хабаровска от 7 мая 2014 года по делу № 2-119/2014 // Архив Краснофлотского районного суда за 2014 год.

¹⁴ См.: решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 июня 2014 года по делу № 2-29/2014 // Архив Хабаровского районного суда за 2014 год.

¹⁵ См.: решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 23 мая 2014 года по делу № 2-33/2014 // Архив Хабаровского районного суда за 2014 год.

го плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемом земельном участке или земельных участках либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке (ч. 1 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Ошибки, допущенные при составлении межевого плана, могут быть разной природы – технические и правовые.

Ошибки технического характера возникают при неточности приборов, применяемых кадастровым инженером; при переводе описания местоположения земельного участка из старой системы координат в современную систему координат (МСК-27)¹⁶.

В качестве характерного примера рассмотрим следующий прецедент¹⁷.

В деле, рассмотренном Хабаровским районным судом Хабаровского края, а затем Хабаровским краевым судом, истец предъявил иск об освобождении самовольно занятого земельного участка, поскольку постройки собственника смежного земельного участка пересекают юридические границы земельного участка истца. В свою очередь ответчик заявил встречные иски об исправлении кадастровой ошибки, ссылаясь на то, что границы земельного участка были установлены еще в 1991 году, участок огорожен забором, местоположение которого не изменялось, порядок смежного землепользования сложился. При выносе в натуру границ принадлежащего истцу земельного участка было выявлено несоответствие фактических

границ земельного участка кадастровым сведениям о местоположении границ этого участка.

Заключением кадастрового инженера установлено наличие кадастровой ошибки при внесении сведений о координатах участка истца в государственный кадастр недвижимости.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении первоначального и встречного исков было отказано. Суд апелляционной инстанции решение изменил и постановил удовлетворить встречные иски о требованиях об исправлении кадастровой ошибки, поскольку в ходе рассмотрения дела были выявлены технические ошибки, допущенные землеустроительной организацией при постановке на кадастровый учет земельного участка истца.

Ошибки правового характера возникают, когда кадастровым инженером допускаются нарушения правил составления межевого плана, процедуры согласования границ, а также в случаях, когда схема земельного участка утверждается незаконным распоряжением органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Предметом спора, принятым к рассмотрению Хабаровским краевым судом¹⁸, стал факт наложения вновь образованного и предоставленного земельного участка на ранее учтенный земельный участок, границы которого не были установлены в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Схема границ вновь образованного земельного участка была утверждена распоряжением органа местного самоуправления. Акт согласования с истцом не подписывался.

В ходе рассмотрения дела были выявлены следующие ошибки в сведениях:

¹⁶ Усачев В. Проблемные моменты геодезического (картографического) обеспечения кадастрового учета недвижимости // Земельный вестник. 2011. № 6.

¹⁷ Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23 апреля 2014 года по делу № 33-1657/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

¹⁸ Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 3 сентября 2014 года по делу № 33-5477 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

1) межевание спорного земельного участка было осуществлено с нарушением процедуры согласования границ, установленной статьями 39–40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;

2) кадастровым инженером не производился выезд на местность при формировании земельного участка ответчика, что привело к тому, что земельный участок был сформирован «поверх» существующего земельного участка, собственником которого является истец;

3) орган местного самоуправления, утвердив схему границ вновь образованного земельного участка, фактически распорядился частью земельного участка, принадлежащего истцу, в нарушение статьи 209 ГК РФ.

Руководствуясь статьей 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», суд удовлетворил требования истца и признал недействительным кадастровый учет вновь образованного земельного участка.

В другом деле основанием для исправления кадастровой ошибки стали схожие обстоятельства – в основе межевого плана лежали незаконное распоряжение органа местного самоуправления и незаконный акт согласования.

В собственности гражданина находился земельный участок, границы которого не были установлены в соответствии с требованиями части 7 статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», и сведения о точном местоположении его границ в государственном кадастре недвижимости не содержались. Вследствие этого, орган, осуществляющий полномочия по выделению земельных участков, предоставил (передал по договору купли-продажи) земельный участок, границы которого пересекают границы ра-

нее учтенного земельного участка¹⁹. В этом случае способом защиты нарушенного права собственника ранее учтенного земельного участка стало предъявление иска о признании сделки недействительной. В качестве последствий недействительности сделки, помимо прекращения вновь возникшего права собственности, выступило исправление кадастровой ошибки, возникшей в результате постановки вновь предоставленного земельного участка на кадастровый учет.

Основанием для исправления кадастровой ошибки и исключения сведений из государственного кадастра недвижимости может послужить нарушение кадастровым инженером процедуры установления границ земельного участка на местности и процедуры согласования границ земельного участка²⁰.

Истец обратился в суд с заявлением об устранении препятствий в пользовании земельным участком, принадлежащим истцу, путем возложения обязанности демонтировать забор, возведенный ответчиками в границах указного земельного участка.

Ответчиком был заявлен встречный иск о признании недействительными результатов межевания, признании границ земельного участка неустановленными, возложении обязанности исключить имеющиеся и восстановить прежние сведения о границе земельных участков.

В обоснование первоначальных исковых требований указано, что истцу на праве собственности принадлежит земельный участок. Ответчик является арендатором смежного земельного участка, ограждения которого он передвинул на земельный участок истца, в результате чего самовольно захватил его часть. На основании статей 209 и 304 ГК РФ и статьи 60 ЗК РФ истец просил суд удовлетворить его требования.

¹⁹ Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 июня 2014 года по делу № 2-29/2014 // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2014 год.

²⁰ Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 25 июля 2014 года по делу № 33-4486 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

Ответчик обратился с встречным иском. В обоснование требований указано, что требования истца основаны на результатах межевания, которое было проведено по его заказу кадастровым инженером с существенным нарушением закона. Межевание было проведено без согласования границ с владельцами смежных земельных участков, в том числе с ответчиком. В результате чего истец необоснованно изменил сведения о границах принадлежащего ей земельного участка так, что площадь участка увеличилась, была изменена конфигурация и уменьшена площадь земельного участка ответчика.

В связи с этим ответчик (истец по встречному иску) просил суд:

- признать недействительными результаты межевания земельного участка истца по первоначальному иску;
- признать границы его земельного участка неустановленными в соответствии с существующим законодательством;
- возложить на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю обязанность исключить из государственного кадастра недвижимости сведения об уточненных по результатам межевания границах земельного участка истца по первоначальному иску и восстановить прежние (до уточнения) сведения об указанном земельном участке и смежных земельных участках.

Изучив материалы дела (межевые планы, акты инвентаризации, технические паспорта), суд пришел к выводу о том, что при обращении в суд истец использовал результаты незаконно проведенного межевания в качестве правового обоснования требований, направленных на увеличение площади принадлежащего ему земельного участка, и в качестве средства доказывания непра-

вомерных действий ответчика по захвату принадлежащей ему территории.

Кроме того судом было установлено, что при выполнении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка кадастровый инженер допустил нарушения нормативных и иных правовых актов, регулирующих кадастровую деятельность, в результате чего кадастровым инженером был составлен межевой план, содержащий сведения о границах земельного участка, не соответствующие действительности.

При проведении полевых работ кадастровым инженером было установлено наличие ограждения, разграничивающего территории межуемого и соседнего земельного участка, принадлежащего ответчику, на котором расположено домовладение. Соответственно был известен и адрес владельцев соседнего участка. Однако при выполнении межевания кадастровым инженером допущены многочисленные нарушения Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Федеральной службой земельного кадастра России 17 февраля 2003 года (далее – Методические рекомендации)²¹:

- в нарушение подпункта 3 пункта 6 Методических рекомендаций не проведено уведомление лиц, права которых были затронуты при проведении межевания;
- в нарушение подпункта 4 пункта 6 Методических рекомендаций и статьи 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» не проведено согласование границ участка с ответчиком;
- в нарушение подпункта 4 пункта 9.1 Методических рекомендаций при проведении подготовительных работ кадастровым инженером не проведен сбор и (или) изучение адресов лиц,

²¹ Об утверждении методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства : утверждены руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 февраля 2003 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28 января 2015 года).

права которых были затронуты при проведении межевания;

- в нарушение пункта 11 Методических рекомендаций лица, права которых были затронуты при проведении межевания, не были извещены не позднее чем за 7 календарных дней до начала работ о времени и месте проведения межевания, вместо этого осуществлена публикация извещения о проведении собрания;
- в нарушение пункта 14.1 Методических рекомендаций определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование проводились в отсутствие лиц, права которых были затронуты при проведении межевания.

Результатом межевания стало отображение кадастровым инженером сведений о смежной границе, разделяющей названные земельные участки в том месте, где было указано заказчиком. При этом кадастровый инженер проигнорировал сведения из кадастровых выписок о земельных участках, наличие пограничных ограждений и миновал процедуру согласования общей границы с заинтересованными лицами.

Процессуальная защита права построенная на соблюдении сроков. Нередко фактические отношения, сложившиеся по образцу юридических, с течением времени приобретают юридический характер²². Вместе с тем, по нашему мнению, на требования об исправлении кадастровой ошибки не должна распространяться исковая давность, поскольку, в сущности, такое требование является иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, на который исковая давность не распространяется в силу прямого указания за-

кона (ст. 208 ГК РФ).

Истцом и ответчиком по делу об установлении границы земельного участка становятся правообладатели смежных земельных участков. В качестве третьих лиц к участию в деле привлекаются орган местного самоуправления, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, орган кадастрового учета, кадастровый инженер, выполнивший межевой план²³.

Таким образом, в предмет доказывания входит установление следующих сведений:

- местоположение границ земельного участка при его образовании;
- местоположение границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами и сведениями государственного кадастра недвижимости;
- фактическое местоположение границ земельного участка, являющегося предметом спора.

Средствами доказывания становятся:

- правоустанавливающие документы на земельный участок, включая архивные документы о первом отводе земельного участка;
- кадастровые паспорта (выписки) на земельный участок;
- результаты кадастровых работ (межевые планы, схемы местоположения границ земельных участков, заключение кадастрового инженера);
- кадастровые и регистрационные дела, предоставляемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

Как правило, перечисленных документов для решения вопроса о местоположении границы земельного участка недостаточно.

²² Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005.

²³ Смотри:

решение Арбитражного суда Московской области от 23 января 2015 года по делу №А41-45222/14. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 27 января 2015 года);
решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 30 мая 2013 года по делу № 2-723/2013 // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2013 год;
апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 26 июня 2014 года по делу № 33-4486/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

В связи с этим возникает необходимость определения границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Для этого при производстве по делу назначается землеустроительная экспертиза, результаты которой зачастую определяют решение суда.

Отметим, что ошибки в государственном кадастре недвижимости могут выражаться не только в ошибках, допущенных при определении местоположения границ земельного участка. Так, например, в деле, рассмотренном арбитражным судом Московской области, а впоследствии Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации²⁴, истец заявил исковые требования об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений об особом режиме использования земельного участка, на котором расположен памятник истории и культуры – ансамбль усадьбы «Архангельское».

Решением Арбитражного суда Московской области от 6 марта 2012 года заявленные требования удовлетворены. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2012 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19 сентября 2012 года оставил названные судебные акты без изменения.

Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды исходили из того, что в рамках дела не представлялось возможным однозначно и достоверно определить местоположение границ спорного земельного участка относительно местоположения границ территории и зон его охраны. Кроме того, спорный земельный участок отнесен к категории «земли лесного фонда». Доказательства перевода спорного земельного участка из категории «земли лесного фон-

да» в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов (земли историко-культурного назначения)» и, соответственно, внесения в государственный земельный кадастр указанных изменений отсутствуют. Таким образом, на спорный земельный участок не может быть распространен правовой режим, установленный для земель иной категории, в рассматриваемом случае – земель историко-культурного назначения, в том числе в виде обременения.

Суды сочли, что Кадастровой палатой не соблюден установленный порядок внесения исправлений в кадастровые сведения при обнаружении технической ошибки. В кадастровом деле отсутствуют необходимые для внесения исправлений документы: протокол выявления технической (кадастровой) ошибки, решение об исправлении технической ошибки и документы, содержащие новые значения подлежащих исправлению кадастровых сведений либо судебный акт. Не представлены в материалы дела и документы, свидетельствующие о внесении сведений в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия. Установив, что спорный земельный участок был предоставлен обществу в долгосрочную аренду на 49 лет по результатам лесного конкурса без обременения особым режимом использования земли (территория памятника истории и культуры), суды пришли к выводу о том, что внесение указанных обременений в государственный кадастр недвижимости без соблюдения порядка устранения технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости нарушает права общества как арендатора участка.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что сведения о местоположении границ земельного участка и его особом режиме охраны следовали из иных документов, имеющих в материалах дела. Вывод судов о том, что

²⁴ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 17867/12. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 февраля 2015 года).

на спорный земельный участок не может быть распространен в виде обременения правовой режим, установленный для земель историко-культурного назначения, так как он отнесен к категории «земли лесного фонда», не основан на нормах законодательства. Суды не учли, что процедуры перевода земель из одной категории в другую были введены лишь Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», то есть после принятия постановления № 156/18 и заключения договора аренды от 6 февраля 2004 года. Более того, Верховный Суд Российской Федерации в определении от 28 апреля 2010 года № 4-Г10-11 пришел к выводу о допустимости использования участков леса для охраны памятников без перевода соответствующих земельных участков в иную категорию земель. Таким образом, режим использования зон охраны объекта культурного наследия распространяется на все участки, расположенные в границах указанных зон, вне зависимости от их отнесения к категории «земли историко-культурного назначения» или любой другой категории земель.

Решение суда об исправлении кадастровой ошибки является самостоятельным основанием исключения сведений об описании местоположения границы земельного участка из государственного кадастра недвижимости в силу части 4 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», абзаца 3 пункта 47 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42.

Состоявшееся судебное решение, вступив в законную силу, должно вносить определенность в правоотношения «в том смысле, что исключает возможность нового спора между теми же лицами по тому

же основанию, а также должно иметь исполнительную силу, то есть способность быть осуществленным принудительным путем»²⁵. В связи с этим в резолютивной части решения суда по такому делу должны быть указаны уникальные характеристики, подлежащие внесению (исключению) в кадастр недвижимости: площадь, описание местоположения границ земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план²⁶.

Как отмечает И.Н. Елисеев, предложенный российским законодательством порядок разрешения споров об исправлении кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, безусловно, делает такого рода разбирательства достаточно сложными и обременительными и для сторон спора, и для судебных органов. Однако в результате разрешения спорного правоотношения именно таким образом достигается весьма важная цель – обеспечение достоверности государственного кадастра недвижимости, которая, в свою очередь, непосредственно влияет на реализацию одного из главных принципов российского законодательства – принципа правовой определенности²⁷.

Анализ судебной практики и норм земельного законодательства по рассматриваемой категории дел показывает отсутствие единого подхода к разрешению споров об исправлении кадастровых ошибок. Формулировки исковых требований, сущность которых сводится к необходимости исправить кадастровую ошибку, разнятся. Неправильная формулировка требований влечет за собой неисполнимые формулировки судебных решений.

Сложившаяся ситуация вызвана отсутствием унифицированных норм права, регулирующих основания предъявления иска об исправлении кадастровых ошибок и порядок разрешения подобных споров. Существующие

²⁵ Мейер Д. И. Русское гражданское право. М., 2000.

²⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2011 года № 4275/11. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 27 января 2015 года).

²⁷ Елисеев И. Н. Указ. соч.

щие пробелы в законодательстве предлагаем устранить следующим образом:

1) статью 208 ГК РФ дополнить новым абзацем: «Требования, на которые исковая давность не распространяется ... требования об исправлении кадастровой ошибки»;

2) часть 1 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» изложить в следующей редакции: «Ошибками в государственном кадастре недвижимости являются:

- техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее – техническая ошибка в сведениях);
- воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее – кадастровая ошибка в сведениях).

Кадастровые ошибки в сведениях о земельном участке в государственном кадастре недвижимости, повлекшие споры о законности кадастрового учета земельного участка, результатов межевания, акта согласования границ земельного участка, могут иметь технический и правовой характер.

Под ошибками технического характера понимаются ошибки, возникающие при неточности приборов и программного обеспечения, применяемого кадастровым инженером; при конвертации описания местоположения земельного участка из одной системы координат в другую.

Под ошибками правового характера понимаются ошибки, возникающие при нарушении установленного порядка составле-

ния межевого плана, его составных частей (акт согласования, схема границ земельного участка, заключение кадастрового инженера), а также при признании незаконным нормативного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, которым утверждена схема границ земельного участка».

В целях устранения разночтений в правоприменительной практике относительно того, является ли судебное решение самостоятельным основанием исправления кадастровой ошибки, часть 4 статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» изложить в следующей редакции: «Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению одним из следующих способов:

- в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона заявителем);
- в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия);
- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки».

Земельный кодекс Российской Федерации дополнить статьей 62.1 следующего содержания:

«1) споры, возникающие вследствие кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке в государственном кадастре недвижимости, разрешаются путем предъявления иска об исправлении кадастровой ошибки;

2) вопрос о наличии или отсутствии кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке в государственном кадастре недвижимости разрешается судом исходя из правоустанавливающих документы на земельный участок, включая архивные документы о первом отводе земельного участка, сведений государственного кадастра недвижимости, результатов кадастровых работ.

Если исходя из указанных документов невозможно установить местоположение границ земельного участка, оно определяется исходя из фактического местоположения границ земельного участка, закрепленных на местности пятнадцать и более лет с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Для этого при производстве по делу назначается землеустроительная экспертиза;

3) решение суда, которым установлен факт наличия кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке в государственном кадастре недвижимости, является самостоятельным основанием для изменения сведений об этом земельном участке в государственном кадастре недвижимости. В резолютивной части решения суда по такому делу должны быть указаны уникальные характеристики, подлежащие внесению в государственный кадастр недвижимости и (или) исключению из государственного кадастра недвижимости (площадь, описание местоположения границ земельных участков), путем указания координат характерных точек таких границ».

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238-239.

2. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // Российская газета. 2007. № 165.

3. О землеустройстве : Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ // Рос-

сийская газета. 2001. № 118-119.

4. Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 февраля 2010 года № 42 // Российская газета. 2010. № 75.

5. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.

6. Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2012 года № ВАС-1089/12. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 января 2015 года).

7. Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2013 года № ВАС-18743/13. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 января 2015 года).

8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ.

9. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ.

10. Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков : письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 марта 2009 года № 4448-ИМ/Д23 // Кадастровый вестник. 2009. № 2.

11. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6.

12. Апелляционное определение Хаба-

ровского краевого суда от 30 октября 2014 года по делу № 33-7454/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

13. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 23 апреля 2014 года по делу № 33-1657/2014 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

14. Решение Краснофлотского районного суда города Хабаровска от 7 мая 2014 года по делу № 2-119/2014 // Архив Краснофлотского районного суда за 2014 год.

15. Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 5 июня 2014 года по делу № 2-29/2014 // Архив Хабаровского районного суда за 2014 год.

16. Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 23 мая 2014 года по делу № 2-33/2014 // Архив Хабаровского районного суда за 2014 год.

17. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 3 сентября 2014 года по делу № 33-5477 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

18. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 25 июля 2014 года по делу № 33-4486 // Архив Хабаровского краевого суда за 2014 год.

19. Об утверждении методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства : утверждены руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 февраля 2003 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28 января 2015 года).

20. Решение Арбитражного суда Московской области от 23 января 2015 года по делу №А41-45222/14. URL: <http://www.arbitr.ru>

(дата обращения: 27 января 2015 года).

21. Решение Хабаровского районного суда Хабаровского края от 30 мая 2013 года по делу № 2-723/2013 // Архив Хабаровского районного суда Хабаровского края за 2013 год.

22. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 17867/12. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 17 февраля 2015 года).

23. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2011 года № 4275/11. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 27 января 2015 года).

24. *Елисеев И. Н.* Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 9.

25. *Корнилова Н. В.* Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке. 2006. № 6.

26. *Кофанов Л. Л.* Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана. М., 2006.

27. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право. М., 2000.

28. *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. М., 2000.

29. *Суханов Е. А.* Российское гражданское право. М., 2015. Том 1.

30. *Усачев В.* Проблемные моменты геодезического (картографического) обеспечения кадастрового учета недвижимости // Земельный вестник. 2011. № 6.

31. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. М., 2005.