

Выбор надлежащего способа защиты права при обращении в суд с исками, заявлениями об исправлении ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в судебном порядке.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) предусматривает виды ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (техническая, реестровая) и порядок их исправления (ст. 61 Закона о регистрации).

Чтобы узнать, какая ошибка допущена, нужно сравнить сведения об объекте недвижимости в выписке из ЕГРН и документах заявителя. Если они отличаются, то нужно исправить техническую ошибку. Для этого нужно подготовить заявление и представить его в орган регистрации прав.

Если сведения идентичны, то это означает, что ошибка допущена в документах, то есть исправлять нужно реестровую ошибку. Для этого нужно обратиться:

- к кадастровому инженеру, в госорганы (органы местного самоуправления) или иному лицу, которое допустило ошибку в документах, и исправить ее;

- в суд (исковое производство), если исправить ее первым способом не представляется возможным. Для обеспечения исполнимости судебного акта, принятого по делу, необходимо просить суд в резолютивной части судебного акта указать, что решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН.

Поскольку исправление ошибок в сведениях ЕГРН заключается в том, что орган регистрации прав вносит изменения в эти сведения, следовательно, он не имеет никакой заинтересованности в исходе дела, его права и законные интересы не затрагиваются. Таким образом, орган регистрации прав является ненадлежащим ответчиком, он может выступать в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований. Данную позицию занимает Верховный Суд Российской Федерации и об этом свидетельствует судебная практика, сложившаяся на территории Томской области.

В качестве ответчиков необходимо привлекать лиц, чьи права и законные интересы могут нарушаться судебным актом (обычно это правообладатели соседних земельных участков, границы земельных участков которых имеют наложения с участком заявителя (истца)).

Также отмечаем, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в заявительном порядке. Документом-основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты об исправлении ошибок, содержащихся в ЕГРН (ч. 1, п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации).

Ведущий специалист-эксперт
отдела правового обеспечения,
по контролю (надзору) в сфере
саморегулируемых организаций

А.Д. Кашеева