

Обеспечение публичной достоверности данных Единого государственного реестра недвижимости: вопросы теории и практики

О. В. Зайцев¹ ✉, А. А. Кравченко¹

¹ Институт государственной службы и управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации
пр-т Вернадского, д. 84, г. Москва 119606, Российская Федерация

✉ e-mail: ov.zaytsev@igsu.ru

Резюме

Актуальность статьи обусловлена тем, что государственная регистрация прав в Едином государственном реестре недвижимости, рассматриваемая в качестве бесспорного доказательства существования зарегистрированного права, судами трактуется в качестве опровержимой презумпции.

Целью работы является исследование судебной практики на предмет понимания значения публичной достоверности данных ЕГРН.

Задачами работы являются: анализ действующего законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, определение признаков недвижимого имущества, а также выявление правовых механизмов опровержения достоверности данных ЕГРН.

Методы. В процессе работы над исследованием использовались методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, описания, формально-юридический.

Результаты. Публичная достоверность данных ЕГРН обеспечивается установленными процедурами осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также процедурами устранения реестровых ошибок в ЕГРН. Вопрос о достоверности данных ЕГРН касается как характеристик объектов недвижимости, так и прав на них. Для обеспечения достоверности данных ЕГРН важное значение имеют организационно-технические средства.

Выводы. На основе анализа судебной практики авторы приходят к выводу о том, что в целом суды демонстрируют отчетливое понимание значения публичной достоверности данных ЕГРН, которая в правовом отношении обеспечивается установленными процедурами осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, включающих проведение правовой экспертизы представленных для этого документов, а также процедурами устранения реестровых ошибок в ЕГРН, которые могут реализовываться как по решению государственного регистратора прав, так и по инициативе заинтересованных лиц в административном и (или) судебном порядке.

Ключевые слова: кадастровый учет; государственная регистрация права; публичная достоверность; реестровые ошибки.

Конфликт интересов: Авторы декларируют отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Для цитирования: Зайцев О. В., Кравченко А. А. Обеспечение публичной достоверности данных Единого государственного реестра недвижимости: вопросы теории и практики // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2023. Т. 13, № 3. С. 30–41. <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-3-30-41>.

Поступила в редакцию 17.04.2023

Принята к публикации 24.05.2023

Опубликована 30.06.2023

Ensuring Public Reliability of Data from the Consolidated State Register of Real Estate: Issues of Theory and Practice

Oleg V. Zaytsev¹✉, Aleksander A. Kravchenko¹

Institute of Public Administration and Civil Service of the Presidential Academy of National Economy and Public Administration
84 Vernadsky Ave., Moscow 119606, Russian Federation

✉ e-mail: ov.zaytsev@igsu.ru

Abstract

The relevance of the article is determined by the fact that a state registration of rights in the Consolidated State Register of Real Estate is considered as the undoubted evidence of the existence of a registered right and is interpreted by the courts as a disputable presumption.

The purpose of the article is to study judicial practice in order to understand the significance of the public reliability of CSRRE data.

The objectives of the article are to analyze the current legislation of the state registration of real estate, determine the features of real estate, as well as identify legal mechanisms for disproving the reliability of CSRRE data.

Methodology. In the article authors use scientific methods, such as analysis and synthesis, induction and deduction, description, formal-legal method.

Results. The public reliability of a data of the CSRRE are established procedures for the implementation of state cadastral registration and (or) state registration of rights, as well as procedures for eliminating registry errors in the CSRRE. The question of the reliability of a data of the CSRRE concerns both the characteristics of real estate objects and the rights to them. For ensuring the reliability of a data of the CSRRE are also noted organizational and technical means.

Conclusions. Based on the analysis of judicial practice, the author comes to conclusion that the courts demonstrate a clear understanding of the value of the public reliability of the CSRRE, which is legally provided by established procedures for the implementation of state cadastral registration and (or) state registration of rights, including the legal examination of the documents submitted for this purpose, as well as procedures for eliminating registry errors in the CSRRE, which can be implemented both by the decision of the state registrar of rights and on the initiative of interested persons in an administrative and (or) judicial procedure.

Keywords: cadastral registration; state registration law; public reliability; registry errors.

Conflict of interest: The Author declare the absence of obvious and potential conflicts of interest related to the publication of this article.

For citation: Zaytsev O. V., Kravchenko A. A. Ensuring Public Reliability of Data from the Consolidated State Register of Real Estate: Issues of Theory and Practice. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Istoriya i pravo* = *Proceedings of the Southwest State University. Series: History and Law*. 2023; 13(3): 30–41. (In Russ.) <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-3-30-41>

Received 17.04.2023

Accepted 24.05.2023

Published 30.06.2023

Введение

Действующее законодательство определяет Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответ-

ствии с законом сведений (ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1]; далее – Закон о госрегистрации).

При этом достоверность содержащихся в нем сведений возводится в один из основополагающих принципов, обеспечение которого является необходимым условием не только стабильности граж-

данского оборота, но и самой возможности оборота недвижимости как особой категории вещей, базирующегося на бесспорности зарегистрированных в *реестре* прав и отсутствии сомнений в наличии у зарегистрированного объекта признаков недвижимости¹.

Государственные реестры, если взять их количественную сторону, охватывают значительное число юридически значимых сфер деятельности [1, с. 81]. При этом эффективность государственных реестров зависит, прежде всего, от степени реализации в них принципа публичной достоверности сведений. Особую важность данный принцип приобретает, когда речь заходит о недвижимом имуществе и правах на него. Используя сведения из государственных реестров, участники правоотношений должны быть уверены в их достоверности и правовой надежности [2, с. 171]. Это является необходимым условием не только стабильности гражданского оборота, но и самой возможности оборота недвижимости.

Методология

При написании настоящей статьи авторами применялись общенаучные методы и специальные методы юридической науки, в том числе формально-юридический метод, при помощи которого изучались законодательство о государственной регистрации недвижимости, судебная практика Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, а также судебные акты арбитражных судов по делам, в рамках которых определялась значимость публичной достоверности данных Единого государственного реестра недвижимо-

сти; логический метод, использовавшийся для интерпретации теоретических и законодательных положений, а также логического изложения материала. Также был использован метод анализа, который позволил определить степень понимания судами значения публичной достоверности сведений ЕГРН.

Результаты и их обсуждение

Принцип достоверности реестра в первую очередь направлен на поддержание стабильности гражданского оборота, закрепляя презумпцию существования как объекта недвижимости, так и права на него.

Гарантиями стабильности оборота недвижимости является не только указанная выше презумпция, но и организационно-технические средства обеспечения достоверности ЕГРН. Применение достижений науки позволило человечеству ускоренными темпами развивать материальное и духовное производство, создавать материальные и духовные ценности [3, с. 66–67], что привело к значительному усложнению общественных отношений и их юридикации.

Так, важной новинкой Закона о государственной регистрации явилось объединение кадастрового учета недвижимого имущества с учетом зарегистрированных прав на него [4, с. 27–30]. Взамен достаточно автономных реестров прав на недвижимое имущество и государственного кадастра недвижимости сформирован Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий данные обоих указанных реестров.

Также была изменена и форма ведения реестра – если ранее реестр, как и кадастр, велся как в бумажном, так и в электронном виде, причем информация на бумажных носителях имела приоритет, то ЕГРН ведется преимущественно в электронном виде [5, с. 94]. В этом случае обеспечивается межведомственное информационное взаимодействие, в рамках которого могут выявляться пробелы и противоречия, свидетельствующие о наличии ре-

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 декабря 2018 г. № 310-ЭС18-13357 по делу № А14-14459/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru/>; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2022 г. № 15АП-2413/22 по делу № А32-38463/2021. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023)

естровых ошибок и предоставляться необходимые для их исправления сведения. Хотя, безусловно, принципиальной новинкой Закона о госрегистрации явилось установление презумпции достоверности реестра [6, с. 26–41].

При этом важно отметить, что несмотря на наличие презумпции необходим механизм судебной защиты лиц, которые оспаривают данные реестра. Более того, иногда само по себе наличие сведений об объекте в ЕГРН как о недвижимом имуществе может нарушать права и законные интересы граждан и организаций, на что обращают внимание отечественные правоведы [7, с. 29–32], а также суды. В частности, «нахождение в государственном кадастре недвижимости сведений о спорном объекте, являющемся, по сути, движимой вещью и право на который в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) зарегистрировано как на недвижимую вещь... нарушает права общества»¹.

Кроме того, по одному из дел было отмечено нарушение прав заявителя (арендатора земельного участка), поскольку потенциально нахождение сведений об объекте в ЕГРН создает угрозу нарушения его прав арендатора: «...нахождение сведений об объекте в ЕГРН как о недвижимом имуществе нарушает права заявителя как арендатора земельного участка, на котором находится объект, в связи с возможностью последующего приобретения на объект права собственности третьим лицом и, соответственно, в таком случае у нового собственника объекта возникнут права пользования частью земельного участка, который занят объектом, в частности, путем установления сервитута на земельном участке, находящемся в пользовании заявителя, что приведет к необоснованному

ограничению прав заявителя по пользованию земельным участком»².

То же касается и случаев ненадлежащей фиксации прав на недвижимое имущество [8, с. 7]. Так, суд признал незаконным решение об отказе в государственной регистрации прекращения записи о договоре аренды и обязанности исключить из ЕГРН запись об аренде нежилого помещения, отметив, что наличие в реестре сведений об отсутствующем обременении препятствует осуществлению нормальной хозяйственной деятельности, нарушает права собственника недвижимости и приводит к недостоверности реестра³.

Нарушение принципа достоверности реестра было усмотрено и в наличии в ЕГРН записи об ограничении права безвозмездного пользования в отношении нежилого здания при фактическом прекращении отношений между сторонами сделки.

При этом нельзя не отметить, что законодатель, провозглашая принцип достоверности реестра, подкрепляет его соответствующей презумпцией, определяя ЕГРН как свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с законом сведений [9, с. 355–356]. Такой подход дает основание рассматривать государственную регистрацию прав в нем в качестве бесспорного доказательства существования зарегистрированного права [10, с. 116].

² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2021 г. № 09АП-41976/21 по делу № А40-28159/2021. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

³ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2022 № 09АП-80548/2021 по делу № А40-73642/2021. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 декабря 2018 г. № 310-ЭС18-13357 по делу № А14-14459/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

Тем не менее анализ положений Закона о госрегистрации позволяет сделать вывод о том, что эта презумпция опровержима, хотя в целях обеспечения стабильности гражданского оборота для этого предусматривается только механизм судебного оспаривания [11, с. 113–114].

Необходимость подобного законодательного подхода объясняется тем, что при невозможности обеспечения абсолютной достоверности сведений о правах на имущество необходимо обеспечить должную защиту добросовестного приобретателя. По мнению Е. Ю. Самойлова, в этом случае речь идет о защите доверия, которая подчеркивает извинительность ошибки приобретателя имущества [12, с. 6] относительно актуального состояния прав на него и определения круга управомоченных лиц. Без этого существующая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество теряет смысл, а цель обеспечения устойчивости его оборота не достигается [13, с. 127].

Очевидно, что требование достоверности касается всех данных ЕГРН, но особое значение приобретает характеристика регистрируемого объекта и правомерность возникновения или прекращения прав на него. В связи с этим судами отмечается, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Из изложенного следует, что при осуществлении государственного кадастрового учета проведенной правовой экспертизой представленных заинтересованными лицами документов должно быть подтверждено наличие у объекта признаков недвижимости, в противном случае внесение в ЕГРН сведений об объекте, не являющемся недвижимой вещью, признается незаконным. К анало-

гичному выводу приходят и другие авторы научных работ [14, с. 59].

Так, по одному из дел суд обратил внимание на то, что кадастровым инженером подготовлен акт обследования, согласно которому в результате осмотра места нахождения объекта установлено, что он не является зданием, а представляет собой навес на металлических опорах, расположенный на асфальтированной площадке, без фундамента. Это обстоятельство дало основание рассматривать такой объект как движимое имущество ввиду отсутствия такого признака недвижимой вещи, как прочная связь с землей, при которой невозможно перемещение объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению. На основании этого был сделан вывод о том, что включение сведений о движимом имуществе в ЕГРН нарушает принцип достоверности реестра и является неправомерным¹.

Следует отметить, что вопрос об отнесении тех или иных объектов к категории недвижимых решается по-разному. В качестве отправного момента указываются физические свойства вещи, о чем свидетельствует признание объектами недвижимости земельных участков, участков недр, а также объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно в силу прочной связи с землей (ст. 130 ГК РФ).

Однако для целей государственной регистрации, обеспечивающей их полноценное включение в гражданский оборот, также важны характеристики, позволяющие признать объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а равно характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения их границ, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, пере-

¹ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2021 г. № 09АП-41976/21 по делу № А40-28159/2021. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

планировки помещений. Указанное также было отмечено в работах Е. В. Резникова и К. В. Четвериковой [15, с. 52; 16, с. 82].

Не случайно жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места) рассматриваются в качестве объектов недвижимости, только если их границы описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете [17, с. 76–77; 18, с. 8–9]. Так, согласно новому положению ГК РФ «земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом» (п. 1 ст. 141.2).

Данный подход обеспечивает конкретизацию способов установления признаков объекта, позволяющих определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, создав предпосылки для государственной регистрации.

Суды, впрочем, вносят некоторые коррективы в определение признаков объекта недвижимости, обращая внимание и на особенности его создания. В частности, отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил.

Так, суд, установив, что спорный объект представляет собой переоборудованное металлическое судно с износом 100%, расположенное на правом берегу прибрежной территории реки, удовлетворил иск администрации г. Кемерово к ООО о признании отсутствующим зарегистрированного в ЕГРН права собственности ответчика на трехэтажное нежилое здание, обратив внимание на то, что вывод эксперта о капитальности объекта в представленном на государственную регистрацию акте экспертного исследова-

ния, основывался только на том, что теплоход стоит на нескольких буронабивных сваях, т. е. спорный объект не является объектом недвижимости, а земельный участок, на котором он расположен, был предоставлен для размещения временного сооружения, а не для строительства какого-либо объекта недвижимости. К тому же возможность реконструкции такого сооружения, как металлическое судно, в трехэтажное здание нормами действующего законодательства не предусмотрена¹.

На откуп судебной практике фактически был отдан вопрос о признании недвижимой вещью правомерно строящегося объекта, признаки которого не получили законодательно закрепления и при реформировании норм ГК РФ о недвижимости. Конституционный Суд РФ в данном случае посчитал, что необходимая степень правовой определенности может быть достигнута с помощью разъяснений Верховного Суда РФ по вопросам судебной практики, целью которых является обеспечение однозначного толкования и единообразного применения правовых норм². Последний, в свою очередь, указал, что при разрешении вопроса о признании объекта незавершенного строительства недвижимой вещью необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы³.

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476, А27-18141/2014. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

² Определение Конституционного Суда РФ от 27.05.2021 № 1022-О. URL: <http://doc.ksrf.ru/decisio№/KSRFDecisio№543642.pdf> (дата обращения: 03.04.2023).

³ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

Так, анализ конструктивных элементов спорного объекта, состоящего из трех свай, не связанных между собой, дал основание суду признать его начальным этапом устройства фундамента (работы по его сооружению не завершены) многоквартирного дома и обязать застройщика исключить из ЕГРН запись о регистрации его права собственности на объект¹.

Наличие записи об объекте недвижимости в кадастре недвижимости является необходимой предпосылкой для внесения в ЕГРН записи о праве, ограничении права, обременении недвижимости, сделке, хотя в ряде случаев государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно.

Исчерпывающий перечень документов, являющихся основанием для этого, определен в ст. 14 Закона о госрегистрации, что связывает постановку вопроса о достоверности данных реестра с характеристиками представляемых для этого документов, которые не только должны соответствовать формальным требованиям, но и отражать реально складывающуюся в гражданском обороте ситуацию. Все это является предметом правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в их осуществлении (ст. 29 Закона о госрегистрации).

Учитывая эти положения, суды отмечают, что достоверность государственного реестра, с одной стороны, означает

соответствие сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились данные в ЕГРН, с другой – что такие сведения соответствуют объективной реальности².

Несмотря на то, что достоверность сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, презюмируется³, не исключена возможность появления в нем данных, не соответствующих действительному положению дел, что дает основание рассматривать практику устранения реестровых ошибок как одну из составляющих механизма обеспечения его достоверности. Следовательно, внесение в ЕГРН достоверных (действительных) сведений о спорном объекте взамен недостоверных сведений рассматривается судами как единственная возможность соблюсти требования действующего законодательства⁴.

Действующее законодательство предусматривает два способа устранения реестровых ошибок: административный и судебный [19, с. 84–86]. Первый возможен в случае, когда такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Второй реализуется, если исправление технической

¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.10.2021 № Ф01-4920/2021 по делу № А39-8468/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

² Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30 июля 2019 г. № Ф06-49546/19 по делу № А65-40513/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

³ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 февраля 2022 г. № 15АП-658/22 по делу № А32-42444/2021. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

⁴ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 июня 2020 г. № Ф05-7145/20 по делу № А40-254997/2019. URL: <https://kad.arbitr.ru/>; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 марта 2020 г. № 09АП-6383/20 по делу № А40-254997/2019. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН либо при возникновении по данному вопросу спора с регистрирующим органом (ст. 61 Закона о госрегистрации).

В связи с этим интерес представляют позиции судов по вопросу снятия с кадастрового учета объекта, ранее поставленного на учет, при отсутствии оснований для его регистрации. Было отмечено, что подход, мотивированный отсутствием оснований для снятия с кадастрового учета объекта, ранее поставленного на учет, без должной правовой экспертизы и проверки наличия у объекта признаков недвижимости, нарушает принцип достоверности сведений ЕГРН и не может в связи с этим быть признан обоснованным¹.

Отсутствие установленного законом порядка снятия с кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости при отсутствии спора о правах на недвижимость не должно служить препятствием участникам гражданского оборота права на судебную защиту, гарантированного ст. 46 Конституции РФ [20, с. 62]. Из этого следует вывод о возможности снятия с кадастрового учета объекта недвижимого имущества не только по основаниям, предусмотренным Законом о госрегистрации, но и в случае, если он был поставлен на государственный кадастровый учет с нарушением действующего законодательства².

В частности, рассматривая подобные требования, суд должен учитывать, что

постановке на кадастровый учет, государственной регистрации прав в ЕГРН должна предшествовать проверка наличия у объекта признаков недвижимого имущества³.

Речь может идти и об исправлении отдельных данных об объектах, внесенных в реестр. Так, суды на основе анализа проектной, технической документации, а также заключения БТИ сделали вывод о том, что нежилое помещение с кадастровым номером 16:41:030201:512 находится непосредственно в здании с кадастровым номером 16:41:030201:533 и является его составной частью, что признано и сторонами. Между тем в результате ошибки, допущенной при проведении кадастровых работ, ЕГРН содержит недостоверные сведения о существовании самостоятельного здания отделения почтовой связи, что не соответствует действительности. С учетом этого суд вышестоящей инстанции признал, что суды, удовлетворяя заявленные требования, правомерно устранили реестровую ошибку, привели сведения об объекте недвижимости в соответствие, тем самым обеспечив их достоверность. Одновременно было обращено внимание на то, что требования заявителя не были направлены на оспаривание права собственности, спор о правах на недвижимое имущество отсутствует, а его материально-правовой целью являлось обеспечение достоверности публичного реестра собственности и приведение нежилого помещения в здании в соответствие с техническими данными⁴.

¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.04.2021 № Ф01-859/2021 по делу № А43-14874/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

² Определение Верховного Суда РФ от 06.12.2018 № 310-ЭС18-13357 по делу № А14-14459/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

³ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.12.2020 № Ф05-20190/2020 по делу № А40-68627/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

⁴ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26 апреля 2021 г. № Ф06-2969/21 по делу № А65-19602/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 03.04.2023).

Выводы

Резюмируя изложенное, можно сделать вывод, что в целом судебная практика демонстрирует отчетливое понимание значения публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости, которое в правовом отношении обеспечивается:

1) установленными процедурами осуществления государственного кадаст-

рового учета и (или) государственной регистрации прав, включающих проведение правовой экспертизы представленных для этого документов;

2) процедурами устранения реестровых ошибок в ЕГРН, которые могут реализовываться как по решению государственного регистратора прав, так и по инициативе заинтересованных лиц в административном и (или) судебном порядке.

Список литературы

1. Апт Л. Ф., Токарева Ю. В. Принципы формирования и действия государственных реестров как особых регуляторов юридической деятельности // Юридическая техника. 2020. № 14. С. 81–91.
2. Чесноков А. А. Публичность имущественного реестра как гарантия безопасности добросовестного приобретателя // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2019. № 3(47). С. 171–175.
3. Зайцев В. В., Демиева А. Г. О некоторых проблемах научной новизны в цивилистических исследованиях (на примере диссертационных работ) // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. № 1. С. 64–86.
4. Мотлохова Е. А. Объединение сведений ЕГРП и ГКН в ЕГРН: предпосылки, действия, состояние // Правовые вопросы недвижимости. 2018. № 2. С. 27–30.
5. Землякова Г. Л. Проблемы цифровизации государственных учетно-регистрационных услуг в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 7 (250). С. 93–100.
6. Ермакова А. В. Действие принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимость при неправомерном отчуждении одним из бывших супругов недвижимой вещи, находившейся в их совместной собственности // Ex iure. 2022. № 4. С. 26–41.
7. Сиражетдинова О. Земельные споры – самые важные примеры и их анализ // Жилищное право. 2019. № 12. С. 27–34.
8. Белоглазов А. Е., Аниськина А. И., Белоглазова А. С. О некоторых особенностях исключения сведений о помещениях, прекративших свое существование, из Единого государственного реестра недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 1. С. 5–7.
9. Эйриян Г. Н. К вопросу о полноте и достоверности кадастровых сведений о земельных участках // Пермский юридический альманах. Ежегодный научный журнал. 2019. № 1. С. 354–360.
10. Чайковская Л. В. К вопросу о совершенствовании механизма информирования и идентификации участников долевой собственности при проведении собрания // Хозяйство и право. 2022. № 11. С. 111–120.

11. Бортникова Н. А. Взаимосвязанные иски, используемые для защиты прав на земельные участки // Комментарий судебной практики / отв. ред. К. Б. Ярошенко. М.: ИЗиСП: КОНТРАКТ, 2019. Вып. 25. С. 103–124.
12. Самойлов Е. Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 25 с.
13. Алексеев В. А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 125–132.
14. Дубова Я. Г. Снятие с регистрации «ложного» объекта недвижимости // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2019. № 5. С. 58–60.
15. Резников Е. В. Самовольная постройка: исследование законодательства и практики Верховного Суда Российской Федерации // Судья. 2020. № 7. С. 47–53.
16. Четверикова К. В. Признаки недвижимого имущества и его кадастровая стоимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9. С. 80–84.
17. Давыдова О. В. Система капельного орошения: налог на имущество // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения: учет в сельском хозяйстве. 2022. № 3. С. 74–78.
18. Майборода В. А. Депривация в индивидуализации земельного участка через его границы // Юрист. 2023. № 1. С. 7–13.
19. Гусев А. О. О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок // Арбитражные споры. 2020. № 1. С. 78–102.
20. Варушкин Н. А. Nudum jus на распоряжение ранее учтенных земельных участков // Право и экономика. 2014. № 2. С. 60–62.

References

1. Apt L. F., Tokareva Yu. V. Principy formirovaniya i dejstviya gosudarstvennyh reestrov kak osobyh reguljatorov yuridicheskoy deyatel'nosti [Principles of formation and operation of state registers as special regulators of legal activity]. *Yuridicheskaya tekhnika = Legal technique*, 2020, no. 14, pp. 81–91.
2. Chesnikov A. A. Publichnost' imushchestvennogo reestra kak garantiya bezopasnosti dobrosovestnogo priobretatelya [Publicity of the property register as a guarantee of the security of a bona fide acquirer]. *Yuridicheskaya nauka i praktika: Vestnik Nizhegorodskoj akademii MVD Rossii = Legal Science and practice: Bulletin of the Nizhny Novgorod Academy of the Ministry of Internal Affairs of Russia*, 2019, no. 3(47), pp. 171–175.
3. Zajcev V. V., Demieva A. G. O nekotoryh problemah nauchnoj novizny v civilisticheskikh issledovaniyah (na primere dissertacionnyh rabot) [About some problems of scientific novelty in civil studies (on the example of dissertations)]. *Metodologicheskie problemy civilisticheskikh issledovanij = Methodological problems of civil studies*, 2019, no. 1, pp. 64–86.
4. Motlohova E. A. Ob"edinenie svedenij EGRP i GKN v EGRN: predposylki, dejstviya, sostoyanie [Combining the data of the EGRP and GKN in the EGRN: prerequisites, actions, condition]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti = Legal issues of real estate*, 2018, no. 2, pp. 27–30.
5. Zemlyakova G. L. Problemy cifrovizacii gosudarstvennyh uchetho-registracionnyh uslug v otnoshenii zemel'nyh uchastkov [Problems of digitalization of state accounting and registration services in relation to land plots]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii = Property relations in the Russian Federation*, 2022, no. 7 (250), pp. 93–100.

6. Ermakova A. V. Deystvie principa publichnoj dostovernosti reestra prav na nedvizhimost' pri nepravomernom otchuzhdenii odnim iz byvshih suprugov nedvizhimoj veshchi, nahodivshejsya v ih sovmestnoj sobstvennosti [The effect of the principle of public reliability of the register of rights to real estate in case of unlawful alienation by one of the former spouses of an immovable thing that was in their joint ownership]. *Ex jure*, 2022, pp. 26–41.

7. Sirazhetdinova O. Zemel'nye spory – samye vazhnye primery i ih analiz [Land disputes – the most important examples and their analysis]. *Zhilishchnoe pravo = Housing Law*, 2019, no. 12, pp. 27–34.

8. Beloglazov A. E., Anis'kina A. I., Beloglazova A. S. O nekotoryh osobennostyakh isklyucheniya svedenij o pomeshcheniyah, prekrativshih svoe sushchestvovanie, iz Edinogo gos-udarstvennogo reestra nedvizhimosti [About some features of the exclusion of information about premises that have ceased to exist from the Unified State Register of Real Estate]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti = Legal issues of real estate*, 2020, no. 1, pp. 5–7.

9. Ejriyan G. N. K voprosu o polnote i dostovernosti kadastrykh svedenij o zemel'nykh uchastkah [On the issue of completeness and reliability of cadastral information on land plots]. *Permskij yuridicheskij al'manah = Perm Legal Almanac*, 2019, no. 1, pp. 354–360.

10. Chajkovskaya L. V. K voprosu o sovershenstvovanii mekhanizma informirovaniya i identifikacii uchastnikov dolevoj sobstvennosti pri provedenii sobraniya [On the issue of improving the mechanism for informing and identifying participants of shared ownership during the meeting]. *Hozyajstvo i pravo = Economy and law*, 2022, no. 11, pp. 111–120.

11. Bortnikova N. A. Vzaimosvyazannye iski, ispol'zuemye dlya zashchity prav na zemel'nye uchastki [Interrelated lawsuits used to protect rights to land plots]. *Kommentarij sudebnoj praktiki* [Commentary of judicial practice]; ed. by K. B. Yaroshenko. Moscow, IZiSP Publ., KONTRAKT Publ., 2019, is. 25, pp. 103–124.

12. Samojlov E. Yu. Publichnaya dostovernost' pri priobretenii nedvizhimogo imushchestva. Avtoref. diss. kand. yurid. nauk [Public trustworthiness in the acquisition of real estate. Cand. legal sci. abstract diss.]. Moscow, 2010. 25 p.

13. Alekseev V. A. Publichnaya dostovernost' reestra prav na nedvizhimost': deystvuyushchij princip ili delo budushchego? [Public reliability of the register of real estate rights: the current principle or a matter of the future?]. *Zakon = Law*, 2016, no. 11, pp. 125–132.

14. Dubova Ya. G. Snyatie s registracii "lozhnogo" ob"ekta nedvizhimosti [De-registration of a "false" real estate object]. *Zhilishchno-kommunal'noe hozyajstvo: buhgalterskij uchët i nalogooblozhenie = Housing and communal services: accounting and taxation*, 2019, no. 5, pp. 58–60.

15. Reznikov E. V. Samovol'naya postrojka: issledovanie zakonodatel'stva i praktiki Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii [Unauthorized construction: a study of the legislation and practice of the Supreme Court of the Russian Federation]. *Sud'ya = Judge*, 2020, no. 7, pp. 47–53.

16. Chetverikova K. V. Priznaki nedvizhimogo imushchestva i ego kadastrvaya stoimost' [Signs of immovable property and its cadastral value]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii = Property relations in the Russian Federation*, 2019, no. 9, pp. 80–84.

17. Davydova O. V. Sistema kapel'nogo orosheniya: nalog na imushchestvo [Drip irrigation system: property tax]. *Aktual'nye voprosy buhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya: uchët v sel'skom hozyajstve = Current issues of accounting and taxation: accounting in agriculture*, 2022, no. 3, pp. 74–78.

18. Majboroda V. A. Deprivaciya v individualizacii zemel'nogo uchastka cherez ego granicy [Deprivation in the individualization of a land plot across its borders]. *Yurist = Lawyer*, 2023, no. 1, pp. 7–13.

19. Gusev A. O. O nekotoryh osobennostyah sudebnyh sporov ob ispravlenii reestrovyyh oshibok [About some features of judicial disputes on correction of registry errors]. *Arbitrazhnye spory = Arbitration disputes*, 2020, no. 1, pp. 78–102.

20. Varushkin N. A. Nudum jus na rasporyazhenie ranee uchtennyh zemel'nyh uchastkov [Nudum jus on the disposal of previously registered land plots]. *Pravo i ekonomika = Law and Economics*, 2014, no. 2, pp. 60–62.

Информация об авторах / Information about the Author

Зайцев Олег Владимирович, доктор юридических наук, профессор, декан Высшей школы правоведения, Институт государственной службы и управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, e-mail: ov.zaytsev@igsu.ru, ORCID: 0009-0007-3948-2771

Oleg V. Zaytsev, Dr. of Sci. (Juridical), Professor, Dean of the Department "Higher School of Jurisprudence", Institute of Public Administration and Civil Service of the Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Moscow, Russian Federation, e-mail: ov.zaytsev@igsu.ru, ORCID: 0009-0007-3948-2771

Кравченко Александр Александрович, кандидат юридических наук, доцент, директор Центра «Юридическая клиника», Институт государственной службы и управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, г. Москва, Российская Федерация, e-mail: aa.kravchenko@igsu.ru, ORCID: 0000-0002-3718-3002

Aleksander A. Kravchenko, Cand. of Sci. Associate Professor, Center's Director "Legal clinic", Institute of Public Administration and Civil Service of the Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Moscow, Russian Federation, e-mail: ov.zaytsev@igsu.ru, ORCID: 0009-0007-3948-2771