

## Правоведение

УДК 349.41, 347.22.02

*Г.Л. Землякова*

### ДОСТОВЕРНОСТЬ СВЕДЕНИЙ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ – РЕАЛЬНОСТЬ ИЛИ ФИКЦИЯ<sup>1</sup>

В статье анализируются отдельные нормы законодательства, препятствующие реализации принципа достоверности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о земельных участках. Сделан вывод о том, что достоверность таких сведений не обеспечена нормами действующего законодательства, которые, в частности, допускают возможность совершения сделок с ранее учтенными земельными участками, не имеющими точных границ, и регистрации оспоримых сделок с объектами недвижимости, что превращает данный принцип в фикцию. Высказано опасение по поводу внесения в Единый государственный реестр недвижимости недостоверных сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости на основании решений органов местного самоуправления.

*Ключевые слова:* сведения Единого государственного реестра недвижимости, принцип достоверности, кадастровый учет, регистрация прав, границы земельных участков, согласие супруга на совершение сделки, совместная собственность, выявленные правообладатели объектов недвижимости.

DOI: 10.35634/2412-9593-2021-31-5-843-850

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений:

- об учтенном в соответствии с данным законом недвижимом имуществе;
- о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество;
- об основаниях их возникновения;
- о правообладателях;
- об иных установленных в соответствии с данным законом сведений.

Принцип достоверности сведений ЕГРН закреплен в ст. 7 Закона о регистрации и в п. 1 ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Цель регистрации состоит в придании свойства достоверности правам, которые зарегистрированы в реестре, и сведениям об объекте регистрации<sup>2</sup>.

Достоверный, согласно словарю С.И. Ожегова, означает верный, не вызывающий сомнений<sup>3</sup>. Принцип публичной достоверности реестра означает, что участники оборота, доверившиеся реестру, должны получать юридическую защиту своего доверия<sup>4</sup>. Также принцип достоверности может означать бесспорность зарегистрированного права<sup>5</sup>. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения (ст. 8.1 ГК РФ). Требование об указании данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, содержится также в ст. 554, 607 ГК РФ.

<sup>1</sup> Подготовлено при информационной поддержке СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> См.: Лазаренкова О.Г. Сделки с недвижимостью в свете изменений законодательства о государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 2. С. 3-5.

<sup>3</sup> Ожегов С.И. Словарь русского языка. 22-е изд., 1990. URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ogegova/52034> (дата обращения: 10.09.2021 г.).

<sup>4</sup> Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 127-169; № 12. С. 68-115.

<sup>5</sup> Кодификация российского частного права 2019 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. 492 с. (Автор раздела «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество» И.Б. Миронов).

К основным индивидуализирующим характеристикам земельного участка на основании ст. 8 Закона о регистрации можно отнести кадастровый номер и описание местоположения земельного участка, которое устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (ч. 8 ст. 22 Закона о регистрации).

Несмотря на наличие в ГК РФ указанных выше требований, а также на то, что, согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), земельный участок – это часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи, Закон о регистрации допускает существование ранее учтенных земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством (ст. 69 Закона о регистрации).

Граница земельного участка признается не установленной в соответствии с требованиями земельного законодательства при отсутствии сведений о координатах ее характерных точек, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения<sup>6</sup>.

Надо отметить, что на 1 мая 2021 г. только 62,2 % (38,1 млн единиц) границ всех земельных участков в Российской Федерации внесено в ЕГРН<sup>7</sup>, то есть точные границы отсутствуют почти у 23 млн земельных участков.

До недавнего времени действовавшие ранее Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 19) содержали перечень случаев, в которых возможна регистрация прав на земельный участок при отсутствии сведений о координатах характерных точек его границ в государственном кадастре недвижимости или когда одна из границ такого земельного участка пересекает границу другого земельного участка.

В связи с этим Г.Н. Эйриян верно отмечает, что при возможности регистрации перехода права на земельные участки при отсутствии их точного описания сведения ЕГРН нельзя квалифицировать как достоверные и полные. Кроме того, неясно, в чем смысл государственной регистрации права на недвижимое имущество, если она не гарантирует права приобретателя?<sup>8</sup>

Однако нельзя согласиться с позицией указанного автора по поводу того, что «с 1 января 2017 г. государственная регистрация перехода прав на ранее учтенные земельные участки стала возможна только после уточнения местоположения границ таких земельных участков, что, безусловно, будет способствовать пополнению ЕГРН достоверными и полными сведениями»<sup>9</sup>.

Дело в том, что в Законе о регистрации отсутствует требование о необходимости наличия в ЕГРН точных сведений о границах участка для регистрации прав на него. Росреестр в своих разъяснениях неоднократно указывал на то, что отсутствие сведений о границах ранее учтенных земельных участков не влечет ограничение прав собственников земельных участков в плане владения, пользования и распоряжения ими и не влечет приостановление государственной регистрации прав или перехода прав на земельный участок. Уточнение границ земельных участков осуществляется по усмотрению их правообладателей<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Пункт 57, 140 Порядка заполнения форм выписок из единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений, требования к формату документов, содержащих сведения единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде (Приложение № 12 к Приказу Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>7</sup> Более 38 млн границ всех земельных участков включены в ЕГРН. URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/bolee-38-mln-granits-vsekh-zemelnykh-uchastkov-vklyucheny-v-egrn/> (дата обращения: 10.09.2021 г.).

<sup>8</sup> Эйриян Г.Н. К вопросу о полноте и достоверности кадастровых сведений о земельных участках // Пермский юридический альманах. Ежегодный научный журнал. 2019. С. 354-360.

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> См., напр.: Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России) // Текст документа приведен в СПС «КонсультантПлюс» в соответствии с публи-

Таким образом, к настоящему времени ЕГРН содержит большое количество сведений о ранее учтенных земельных участках, которые не отвечают принципу достоверности. В ближайшем будущем ситуация не изменится, так как закон не предусматривает необходимости уточнения сведений о границах таких участков, а в соответствии со ст. 69 Закона о регистрации ЕГРН может и в дальнейшем пополняться сведениями о ранее учтенных объектах недвижимости.

Что касается достоверности сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, основаниях их возникновения и правообладателях, то следует обратить внимание на следующие обстоятельства.

Государственным регистраторам в соответствии с законом предоставлено право приостанавливать государственную регистрацию прав и обременений и отказывать в их регистрации в случаях, если по результатам правовой экспертизы обнаруживается наличие тех или иных пороков в основаниях регистрации или субъектном составе. В процессе проведения правовой экспертизы государственный регистратор осуществляет контроль за достоверностью вносимых сведений. Это его обязанность, от тщательности исполнения которой зависит качество содержания самого реестра и в конечном итоге стабильность гражданского оборота, – отмечает Ю.А. Метелева<sup>11</sup>.

При этом Закон о регистрации четко очерчивает пределы правовой экспертизы представленных на регистрацию документов, осуществляемой регистратором, рамками оснований для приостановления или отказа в ее проведении, установленных ст. 26 и 27.

Так, согласно п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона, государственная регистрация прав приостанавливается в случае, если в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна. Если же сделка, совершенная без необходимого согласия третьего лица, в силу закона не является ничтожной (является оспоримой), запись об этом вносится в ЕГРН (п. 4 ч. 3 ст. 9 Закона о регистрации) одновременно с внесением записи о государственной регистрации (ч. 5 ст. 38 Закона о регистрации).

Следовательно, заинтересованное лицо будет считаться информированным о соответствующем пороке сделки. В редакции текста проекта Закона о регистрации, подготовленного к первому чтению, права, возникающие на основании сделок, совершенных без необходимого согласия, предлагалось не регистрировать в принципе. Однако такой подход не соответствовал положениям ст. 173.1 ГК РФ, так как такие сделки не всегда являются ничтожными и могут влечь иные последствия, не связанные с недействительностью<sup>12</sup>.

Таким образом, законодатель не рассматривает порочные сделки, которые являются оспоримыми, как совершенно недопустимое основание для совершения регистрационных действий. До момента признания оспоримой сделки недействительной в судебном порядке она является действительной и считается порождающей именно те правовые последствия, на которые рассчитывают ее стороны. Соответственно, регистратор не должен отказывать в регистрации такой сделки (или переходе права на основании такой сделки), предвещая вопрос о возможном ее аннулировании, который вправе решать только та сторона, которая наделена законом правом на оспаривание. Такой подход законодателя Р.С. Бевзенко оценивает как положительный, а прежнюю практику регистрирующих органов, исходившую из необходимости проверки отсутствия любых оснований для оспоримости сделки (в том числе, проверки ее на предмет крупности и проч.), считает необходимым отвергнуть<sup>13</sup>. Однако, как представляется, данный подход умаляет принцип достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН.

---

кацией на сайте <http://economy.gov.ru> по состоянию на 24.12.2018; Письмо Минэкономразвития России от 17.03.2017 № ОГ-Д23-2945 // СПС «КонсультантПлюс»; Граница земельного участка не установлена. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/granitsa-zemelnogo-uchastka-ne-ustanovlena/?contrast=N> (дата обращения: 10.09.2021); Границы ранее учтенных земельных участков. URL: [https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/granitsy-ranee-uchtennykh-zemelnykh-uchastkov/?sphrase\\_id=19810779](https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/granitsy-ranee-uchtennykh-zemelnykh-uchastkov/?sphrase_id=19810779) (дата обращения: 10.09.2021 г.).

<sup>11</sup> Метелева Ю.А. Обжалование отказов в государственной регистрации прав на земельный участок как один из способов установления достоверных сведений для внесения в ЕГРН // Право и экономика. 2021. № 6. С. 59-65.

<sup>12</sup> Бадулина Е.В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 10. С. 6-15.

<sup>13</sup> Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 127-169; № 12. С. 68-115 // СПС «КонсультантПлюс».

Надо сказать, что в четырех частях ГК РФ понятие «согласие» содержится более чем в ста пятидесяти статьях<sup>14</sup>. Помимо того, этот термин фигурирует и в других федеральных законах, например, в Земельном и Семейном кодексах РФ.

В научной литературе согласие признается самостоятельной разновидностью правомерных гражданско-правовых действий и, как правило, имеет форму деятельной активности. Но в исключительных случаях законодательство отступает от указанного общего правила, допуская возможность выражения согласия молчанием (например, п. 2 ст. 621 ГК РФ)<sup>15</sup>.

В некоторых случаях закон прямо указывает форму, в которой лицу следует выразить свое разрешительное волеизъявление, в других же случаях – не связывает согласие с определенной формой<sup>16</sup>. Помимо этого, в качестве согласия ГК РФ трактует предусмотренное законом прямое последующее одобрение сделки (п. 3 ст. 157.1).

Однако следует согласиться с выводом И.В. Бакаевой о том, что понятие «одобрение» не применимо к понятию «предварительное согласие». В то же время в специальных нормах о согласии на совершение сделок хозяйственными обществами понятие «одобрение сделки» является более широким в сравнении с его пониманием по ст. 157.1 ГК РФ. Оно применимо и к предварительному, и к последующему согласию. В отличие от ст. 157.1 ГК РФ, не определяющей формы выражения согласия на сделку, отдельные специальные нормы закона устанавливают требование его письменной формы, являющееся обязательным и для предварительного, и для последующего согласия на сделку<sup>17</sup>. В частности, согласно п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ, для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Проблема заключается в том, полагает С.Ю. Чашкова, что практически в 90 % случаев приобретения супругами объектов недвижимости в общую совместную собственность на основании договора, где стороной в сделке выступает один из супругов, регистраторы, вопреки требованиям ст. 34 СК РФ, вносили в реестр прав сведения о единственном собственнике – супруге, выступающем стороной в сделке. В результате потенциальный приобретатель таких объектов недвижимости, получив сведения о них (вид права на объект, правообладатель объекта) из ЕГРН, не будет знать о том, что данное имущество находится в общей совместной собственности, а следовательно, о том, что на совершение сделки по распоряжению им необходимо получить согласие второго супруга, не участвующего в сделке<sup>18</sup>.

Из разъяснений Росреестра следует, что сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов (титularного собственника) не отменяет законного режима имущества супругов. Тем не менее запись о государственной регистрации права общей совместной собственности на объект недвижимости вносится в ЕГРН в том случае, если представлено заявление о государственной регистрации именно права общей совместной собственности. В рассматриваемом случае одному из супругов необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права общей совместной собственности на объект недвижимости и документом, подтверждающим, что на момент приобретения недвижимого имущества правообладатель состоял в зарегистрированном браке<sup>19</sup>. То есть гражданин, состоящий в браке, при регист-

<sup>14</sup> Касаткин С.Н. Понятие и признаки согласия как гражданско-правовой категории // Право и экономика. 2013. № 3. С. 69-73.

<sup>15</sup> Там же.

<sup>16</sup> Там же.

<sup>17</sup> Бакаева И.В. Согласие на совершение сделки: проблемы и решения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12. С. 13-17.

<sup>18</sup> Чашкова С.Ю. Недействительность сделки, совершенной при отсутствии согласия на ее совершение // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5. С. 14-19.

<sup>19</sup> Как зарегистрировать право совместной собственности супругов в случае, если в ЕГРН внесена запись о государственной регистрации права собственности одного супруга? URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/kak>

рации возникновения права на недвижимое имущество, должен сам заявить о регистрации права совместной собственности на него. В противном случае сведения о том, что имущество находится в совместной собственности, в ЕГРН будут отсутствовать. Следовательно, если в ЕГРН единоличным собственником числится один из супругов, несмотря на то что имущество было нажито в браке, то изменить запись о собственнике в ЕГРН могут только сами супруги.

Также следует отметить, что Закон о регистрации не предусматривает необходимость запросов со стороны органа регистрации прав в орган записи актов гражданского состояния сведений о регистрации брака и, соответственно, обязанности этого органа по направлению указанных сведений в Росреестр в определенные сроки (как это предусмотрено в отношении регистрации смерти гражданина (ч. 11 ст. 32 Закона о регистрации)).

Из вышеизложенного можно заключить, что в такой ситуации третье лицо не имеет возможности узнать о том, что имущество находится в совместной собственности супругов, иначе как от них самих.

Более того, если до недавних пор можно было узнать о том, что контрагент по сделке – продавец земельного участка состоит в законном браке из его паспорта, то начиная с 16 июля 2021 г. проставление отметки о регистрации и расторжении брака в паспорте производится органами, осуществляющими государственную регистрацию актов гражданского состояния на территории Российской Федерации, и территориальными органами Министерства внутренних дел РФ по желанию гражданина<sup>20</sup>, то есть, например, при замене паспорта гражданина в 20 и 45 лет указанные отметки в паспорте в настоящее время могут не проставляться.

Получается, если в ЕГРН содержатся сведения о единоличном собственнике недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности супругов, а в паспорте этого лица отсутствует отметка о том, что оно состоит в браке, то при регистрации сделки или перехода права на это имущество к третьему лицу регистратор не будет обладать информацией о том, что данное лицо состоит в браке, и не сможет внести в ЕГРН запись о том, что сделка совершена без необходимого в силу закона согласия супруга. Соответственно, положения норм п. 4 ч. 3 ст. 9 и ч. 5 ст. 38 Закона о регистрации в данном случае не могут быть реализованы.

Приведенные нормы законодательства в рассматриваемом случае не гарантируют защиту прав ни приобретателя объекта недвижимости, ни супруга, который не знал о совершении сделки по распоряжению совместно нажитым имуществом.

Супруг нередко в таких случаях узнает о сделке по истечении года с момента совершения сделки и не может документально подтвердить, когда именно он о ней узнал. Но если обманутый супруг сможет документально подтвердить момент, когда он узнал о совершении сделки, то для добросовестного приобретателя имущества опасность признания сделки недействительной со стороны этого супруга может сохраняться значительно более длительные сроки, чем один год<sup>21</sup>.

Применительно к земельным участкам указанные последствия совершения сделки без согласия второго супруга могут применяться не только в отношении договоров, предусмотренных гражданским законодательством, но и применительно, например, к соглашению о перераспределении земельных участков<sup>22</sup>. Надо полагать, что регистрация прав супруга на образованные из земельного участка, относящегося к совместно нажитому имуществу, земельные участки также может быть оспорена по правилам ст. 35 Семейного кодекса РФ супругом, пребывавшим в неведении, так как действия по преобразованию земельных участков являются, по сути, реализацией правомочия распоряжения собственника.

---

zaregistrirovat-pravo-sovmestnoy-sobstvennosti-suprugov-v-sluchae-esli-v-egrn-vnesena-zapis-o-go20032019/?contrast=Y (дата обращения: 10.09.2021 г.).

<sup>20</sup> Пункт 5 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 08.07.1997 № 828 // СЗ РФ. 1997. № 28. Ст. 3444 (в ред. от 15.07.2021 г.).

<sup>21</sup> Например, согласно Определению Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 03.11.2020 № 88-19556/2020, в обоснование своих требований о признании договора купли-продажи земельного участка от 15 апреля 2011 г. недействительным истец (супруг) представил справку Консульского отдела Посольства Российской Федерации от 21 апреля 2018 г., согласно которой он проживает в другой стране и с 4 октября 2010 г. исполняет обязанности почетного консула // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>22</sup> Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15.04.2021 № 88-10665/2021 по делу № 2-585/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

Однако в случае, когда земельный участок был отчужден одним из супругов без согласия второго супруга, но за период, прошедший с момента совершения сделки до момента, когда супруг узнал о ней, земельный участок был преобразован (разделен<sup>23</sup>, перераспределен, объединен с другим участком<sup>24</sup>, на нем было возведено здание<sup>25</sup>), а образованные из него земельные участки были впоследствии отчуждены по последующим сделкам, признать первоначальную и последующие сделки недействительными и вернуть исходный земельный участок на основании решения суда обманутому супругу будет достаточно сложно, так как исходный земельный участок прекратил свое существование.

Нередки случаи, когда брак между супругами расторгается, а имущество продолжает оставаться в совместной собственности. Тот бывший супруг, который числится в ЕГРН в качестве единоличного собственника, отчуждает его, а через какое-то время второй бывший супруг оспаривает совершенную сделку на основании п. 1 ст. 302 ГК РФ. Норма данной статьи стала предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ именно в связи с возникновением подобной ситуации. Конституционный Суд РФ указал на то, что иск бывшего супруга не подлежит удовлетворению, т.к. он должен был сам предпринять меры, направленные на своевременный раздел совместно нажитого имущества и на внесение сведений о нем как о сособственнике этого имущества в ЕГРН<sup>26</sup>.

Итак, с одной стороны, Закон о регистрации провозглашает принцип достоверности сведений ЕГРН, что, по сути, должно исключать какие-либо сомнения и свидетельствовать о беспорочности этих сведений, а также давать уверенность и гарантии прав на недвижимое имущество добросовестных приобретателей. Но с другой стороны, он допускает регистрацию сделки или прав на основании сделки без необходимого в силу закона согласия третьего лица, а также, по сути, наличие недостоверных сведений в ЕГРН о собственниках недвижимого имущества (единоличная вместо совместной собственности). Получается, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения права, но не его гарантия.

Таким образом, нормы гражданского законодательства об оспоримых сделках превращают в декларацию принцип достоверности сведений ЕГРН, установленный Законом о регистрации и самим ГК РФ.

Размыванию принципа достоверности сведений ЕГРН, как представляется, будет способствовать и реализация норм Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в Закон о регистрации внесена ст.69.1. о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Согласно закону, полномочия по выявлению указанных лиц возлагаются на органы местного самоуправления (органы исполнительной власти городов федерального значения). На основе анализа сведений, находящихся в архивах и (или) в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления и нотариусов, уполномоченный орган подготавливает проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, размещает в сети Интернет на официальном сайте муниципального образования и направляет его заказным письмом с уведомлением о вручении лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, или по адресу его электронной почты (ч. 9 ст. 69.1 Закона о регистрации).

<sup>23</sup> Апелляционное определение Астраханского областного суда от 03.06.2013 по делу № 33-1457/2013.

В удовлетворении иска о признании сделок недействительными отказано, так как земельный участок разделен на несколько самостоятельных земельных участков с самостоятельными кадастровыми номерами, применить последствия недействительности сделки по купле-продаже земельного участка невозможно, поскольку существующие земельные участки предметом договора купли-продажи земельного участка не являлись // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>24</sup> См.: Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2021 №88-6347/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>25</sup> Постановление президиума Ленинградского областного суда от 24.05.2016 № 44г-24/2016.

В удовлетворении иска о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка отказано, так как передача истцам в собственность земельного участка с возведенными на нем объектами недвижимости, стоимость которых значительно превышает стоимость самого земельного участка, влечет для истцов неосновательное обогащение // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>26</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // СЗ РФ. 2021. № 29. Ст. 5753. Надо отметить, что выводы Конституционного Суда РФ, содержащиеся в данном постановлении, касаются жилого помещения.

Если в течение сорока пяти дней со дня получения проекта решения лицом, выявленным в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, в уполномоченный орган не поступили возражения относительно сведений о нем, уполномоченный орган принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч. 12 ст. 69.1 Закона о регистрации) и в течение пяти рабочих дней направляет в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН сведений о таком правообладателе (а также сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, если таковые в нем отсутствуют) на основании этого решения и документов, полученных от соответствующих органов власти и нотариусов (ч. 14 ст. 69.1 Закона о регистрации).

Таким образом, исходя из норм закона можно сделать вывод о том, что если лицо, выявленное в качестве правообладателя, не узнает об этом факте ни из сети Интернет, ни из направленного ему письма (потому что, например, не проживает по месту регистрации), то оно, тем не менее, по сведениям ЕГРН все равно станет правообладателем соответствующего объекта недвижимости.

Можно также предположить обратный эффект рассматриваемых норм закона, учитывая наличие высокого уровня коррупции в органах местного самоуправления и Росреестра при решении вопросов распоряжения земельными участками<sup>27</sup>, когда в качестве выявленных правообладателей в конечном итоге в ЕГРН будут числиться лица, которые на самом деле к этим земельным участкам никакого отношения не имеют. Опять же, если такой «выявленный правообладатель» зарегистрирует право собственности на земельный участок, образует из него новые земельные участки и продаст их, то даже в случае, когда обнаружится настоящий собственник такого участка, восстановить его право на исходный земельный участок будет весьма затруднительно.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что приобретатели земельных участков и иных объектов недвижимости не могут полагаться на сведения ЕГРН и быть уверенными в том, что сделка, на основании которой приобретено право, не будет оспорена кем-либо в отдаленном будущем, а само право на объект недвижимости не будет прекращено. Соответственно, такой подход законодателя ведет к увеличению количества судебных споров по поводу прав на недвижимое имущество, а возможность привлечения к ответственности органа регистрации прав за неполноту и недостоверность предоставляемых сведений, содержащихся в ЕГРН (предусмотренная ст. 66 Закона о регистрации), превращается в фикцию.

Поступила в редакцию 22.07.2021

Землякова Галина Леонидовна, доктор юридических наук, доцент, ведущий научный сотрудник  
ФГБУН «Институт государства и права Российской академии наук»  
119019, Россия, г. Москва, ул. Знаменка, д. 10  
E-mail: ecolaw@igpran.ru

*G.L. Zemlyakova*

#### **THE RELIABILITY OF INFORMATION ABOUT LAND PLOTS CONTAINED IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE – REALITY OR FICTION**

DOI: 10.35634/2412-9593-2021-31-5-843-850

The article analyzes certain legislative norms that impede the implementation of the principle of reliability of information contained in the Unified State Register of Real Estate on land plots. It is concluded that the reliability of such information is not provided by the norms of the current legislation, which in particular allow the possibility of making transactions with previously registered land plots that do not have exact boundaries, and registration of disputed transac-

<sup>27</sup> См., напр.: Дремлюгин А. Чиновник не справился с недвижимостью. Бывшему вице-мэру Евпатории инкриминируют мошенничество и взятки // Коммерсантъ. 2020. 1 дек. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4594406> (дата обращения: 15.09.2021 г.); Петунин С. Саратовских чиновников опустили на землю. Возбуждено 13 уголовных дел о махинациях с участками // Коммерсантъ. 2021. 14 сент. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4986351> (дата обращения: 15.09.2021 г.); Козлова Н. Земля и воры. Следственный комитет раскрыл схемы хищений казенной земли. URL: <https://rg.ru/2020/02/19/sledstvennyj-komitet-raskryl-shemy-hishchenij-kazennoj-zemli.html> (дата обращения: 15.09.2021 г.); Чиновники Росреестра обвиняются в махинациях с землей. URL: <https://news.rambler.ru/other/42212246-chinovniki-rosreestra-obvinyayutsya-v-mahinatsiyah-s-zemley/> (дата обращения: 15.09.2021 г.).

tions with real estate objects, which turns this principle into a fiction. Concern was expressed about entering in the Unified State Register of Real Estate inaccurate information about the revealed rightholders of previously registered real estate objects on the basis of decisions of local authorities.

*Keywords:* information from the Unified State Register of Real Estate, the principle of reliability, cadastral registration, registration of rights, the boundaries of land plots, the consent of the spouse to make a transaction, joint ownership, identified rights holders of real estate objects.

Received 22.07.2021

Zemlyakova G.L., Doctor of Law, Associate Professor, Leading Researcher  
Institute of State and Law of Russian Academy of Sciences  
Znamenska st., 10, Moscow, Russia, 119019  
E-mail: ecolaw@igpran.ru