



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 57-КГ18-24

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 февраля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Авангард-Агро-Белгород» к Шемякиной Татьяне Михайловне, Управлению Росреестра по Белгородской области об исправлении реестровой ошибки

по кассационной жалобе Шемякиной Т.М. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 13 февраля 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Шемякиной Т.М. Криницкого А.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Авангард-Агро-Белгород» Огурцова И.А. и Терещенко Е.П., просивших кассационную жалобу отклонить,

**установила:**

ООО «Авангард-Агро-Белгород» (далее – общество) обратилось в суд с иском к Шемякиной Т.М., Управлению Росреестра по Белгородской области об исправлении реестровой ошибки в записях об объектах недвижимости. В обоснование иска истец указал, что в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о праве собственности Шемякиной Т.М. на склад для хранения зернопродуктов с кадастровым номером [REDACTED] и склад для протравки зерна с кадастровым номером [REDACTED], расположенных на земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108. Между тем указанным земельным участком и находящимся

на нем имуществом пользуется истец на основании договора аренды, заключенного 18 апреля 2016 г. с Большеивановским сельским поселением муниципального района «Новооскольский район» сроком на 10 лет. Склады, принадлежащие Шемякиной Т.М., поставлены на кадастровый учет с указанием их расположения на земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108 на основании декларации и технического плана, которые содержат неверные сведения о месте расположения этих объектов, что нарушает права истца как арендатора.

Решением Новооскольского районного суда Белгородской области от 20 октября 2017 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 13 февраля 2018 г. решение суда первой инстанции отменено. По делу принято новое решение, которым исковые требования общества удовлетворены: исправлена реестровая ошибка в Едином государственном реестре недвижимости путем исключения в записях об объектах недвижимости – складе для хранения зернопродуктов с кадастровым номером [REDACTED] и складе для протравки зерна с кадастровым номером [REDACTED] записей о расположении данных объектов недвижимости в пределах земельного участка с кадастровым номером 31:19:0706002:108, а также в записях об указанном земельном участке записей о расположении в его пределах данных складов.

В кассационной жалобе Шемякина Т.М. просит отменить указанное апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 23 января 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что вступившими в законную силу решениями Новооскольского районного суда Белгородской области от 18 мая 2016 г. исковые требования Шемякиной Т.М. к

администрации муниципального района «Новооскольский район» Белгородской области удовлетворены: за Шемякиной Т.М. признано право собственности на склад для хранения зернопродуктов площадью 1 022 кв.м и склад для протравки зерна площадью 278,9 кв.м, расположенные в [REDACTED] района.

Указанными судебными постановлениями установлено, что 23 ноября 2005 г. Шемякина Т.М. по договорам купли-продажи приобрела у ЗАО «Заря» Новооскольского района склад для хранения зернопродуктов 1992 года постройки, находящийся на току бригады №1, а также склад для протравки зерна, находящийся на току бригады №1, принадлежащие ЗАО «Заря» на основании постановления администрации Большеивановского сельского совета от 21 марта 1995 г.

Шемякина Т.М. уплатила в кассу ЗАО «Заря» по товарным накладным 160 000 руб. и 78 000 руб.

ЗАО «Заря» было ликвидировано 28 февраля 2011 г.

18 апреля 2016 г. между ООО «Авангард-Агро-Белгород» и Большеивановским сельским поселением муниципального района «Новооскольский район» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 31:19:0706002:108 сроком до 17 апреля 2026 г.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Белгородского областного суда пришла к выводу о том, что исковые требования общества об исправлении реестровой ошибки являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, поскольку доказательств, подтверждающих, что склад для хранения зернопродуктов и склад для протравки зерна находятся на земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108, ответчицей не представлено.

В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что у регистрирующего органа не имелось оснований для внесения в реестр сведений о земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108 как об участке, на котором расположены склад для хранения зернопродуктов и склад для протравки зерна, на которые за Шемякиной Т.М. признано право собственности судебными постановлениями.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ) воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в

порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим федеральным законом (далее – реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Частью 4 той же статьи предусмотрено, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда.

По смыслу вышеприведенных норм реестровая ошибка может быть исправлена по решению суда и в соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания наличия реестровой ошибки возлагается на лицо, требующее исправления такой ошибки.

Исходя из существа рассматриваемого спора, бремя доказывания наличия реестровой ошибки, а именно, того факта, что склады с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащие на праве собственности Шемякиной Т.М., не располагаются на земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108, возлагается на истца – ООО «Авангард-Агро-Белгород».

Из материалов дела следует, что сведения о земельном участке с кадастровым номером 31:19:0706002:108 площадью 23 352 кв.м, расположенном по адресу: Белгородская область, Новооскольский район, с. Большая Ивановка, внесены в государственный кадастр недвижимости 6 ноября 2015 г. и имеют статус «временные», дата истечения срока 7 ноября 2020 г.

Указанный земельный участок образован из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Согласно техническим планам, принадлежащие ответчице склады с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] расположены по адресу: Белгородская область, Новооскольский район, с. Большая Ивановка в пределах земельного участка с кадастровым номером 31:19:0706002:108.

Технические планы выполнены в соответствии с нормами действующего законодательства, имеют привязку к местности, систему координат, определены контрольные точки и фактические координаты зданий на местности.

На обращение истца в Новооскольский отдел Управления Росреестра по Белгородской области с заявлением об исправлении реестровой ошибки в августе 2017 года даны ответы о том, что исправить, установить, аннулировать связь объекта с земельным участком возможно только на основании технического плана, изготовленного кадастровым инженером.

Однако истец к кадастровым инженерам не обращался, при рассмотрении данного гражданского дела вопрос о проведении кадастровых работ не рассматривался. Каких-либо доказательств наличия ошибки в кадастровых документах ответчицы относительно местоположения складских помещений истцом представлено не было.

Суд апелляционной инстанции не учел вышеуказанные факты, не определил юридически значимые обстоятельства для рассмотрения дела и не применил соответствующий закон, чем нарушил положения статей 196, 327<sup>1</sup>, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть вышеизложенное, правильно распределить бремя доказывания и в соответствии с частью 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации разъяснить истцу его право представлять доказательства о наличии реестровой ошибки, в частности ходатайствовать о назначении землеустроительной экспертизы по вопросам взаимного местоположения складов, принадлежащих ответчице, и земельного участка с кадастровым номером 31:19:0706002:108.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 13 февраля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

