Сучкова Н.В.,

доцент Департамента систем судопроизводства

и уголовного права факультета права НИУ «Высшая

школа экономики»

**О порядке совершения нотариальных действий,**

**предметом которых является недвижимое имущество,**

**при наличии в ЕГРН расхождений в сведениях об этом имуществе**

Стремительное развитие в экономике и обществе цифровой среды повлекло, среди прочего, формирование процедуры регистрации прав на недвижимое имущество с использованием электронных технологий и перевод зарегистрированных прав на недвижимое имущество на цифровую платформу. Однако не всегда применение названных процедур влечет абсолютную достоверность сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Нотариус, встраиваясь в цифровую среду при оформлении перехода прав на недвижимость, одним из первых сталкивается с наличием в ЕГРН расхождений в сведениях о недвижимом имуществе и принятием на себя ответственности «в условиях очевидности недобросовестного поведения сторон.»[[1]](#footnote-1) Примером существования такой реальности является следующее судебное дело.

3 марта 2021 года решением Майкопского городского суда Республики Адыгея при рассмотрении гражданского дела №2-808/2021 было отказано в полном объеме в удовлетворении заявления Г. об оспаривании отказа нотариуса К. в совершении нотариального действия и о возложении на нотариуса К. обязанности выдать свидетельство о праве на наследство.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея указанное решение отменено и принято новое решение, в соответствии с которым заявление Г. было удовлетворено, действия нотариуса К. об отказе в совершении нотариального действия признаны незаконными и на нотариуса К. была возложена обязанность выдать Г. свидетельство о праве на наследство.

Как следует из текста названных постановлений судов, фабула рассмотренного дела сводилась к следующему.

Согласно завещанию наследодателя единственным его наследником являлась Г., которая своевременно обратилась к нотариусу К. с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию после смерти наследодателя. Наследственным имуществом являлась 1/4 доля в жилом доме (далее также – «наследуемый дом»), принадлежавшем наследодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи, заключенного в 2006 году в простой письменной форме, что подтверждалось выданным в этом же году Управлением Росреестра свидетельством о государственной регистрации права. В договоре купли-продажи и в свидетельстве о государственной регистрации права была указана площадь наследуемого дома в размере 102, 4 кв.м.

Однако в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запрошенной нотариусом и выданной в 2020 году Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", площадь данного жилого дома уже составляла 108,7 кв.м. Из справки отделения филиала АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", запрошенной нотариусом, следовало, что площадь указанного жилого дома изменилась за счет увеличенной совладельцами нежилой пристройки под лит «а3» без разрешительной документации.

В связи с выявленными несоответствиями нотариусом было вынесено постановление об отказе в совершении нотариального действия по выдаче свидетельства о праве на наследство на долю в названном жилом доме.

Рассматривая дело, суд первой инстанции исходил из того, что:

- нотариус в соответствии со ст. 73 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее- «Основы о нотариате») при выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию путем истребования соответствующих доказательств проверяет факт смерти наследодателя, наличие завещания, время и место открытия наследства, состав и место нахождения наследственного имущества;

- состав и местонахождения наследственного имущества нотариус, руководствуясь п. 56. Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утвержденного приказом Министерства юстиции РФ от 30.08.2017 г. № 156 (далее – «Регламент»), проверяет по документам, предусмотренным пунктами 33-35 Регламента, и по документам, признаваемым Регламентом в качестве источников информации, и по описи наследственного имущества;

- нотариус на основании п. 33 Регламента дополнительно из сведений Единого государственного реестра недвижимости устанавливает следующий объем информации: о принадлежности имущества, основаниях для регистрации прав, кроме случаев, когда имущество на момент заключения договора еще не принадлежит лицу, его отчуждающему (закладывающему), о кадастровом номере объекта недвижимости, его описании, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, сведения о существующих правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении объекта недвижимости;

- в соответствии с ч. 6 ст. 72 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «ФЗ № 218- ФЗ») в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости.

- согласно п. 6 ч. 5 ст. 14, п. 4 ч. 2 ст. 15 ФЗ № 218- ФЗ по заявлению собственника объекта недвижимости государственный кадастровый учет при изменении основных сведений об объекте недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав;

- ст. 1112 ГК РФ предусмотрено, что в состав наследства входят только принадлежавшие наследодателю на день его смерти вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

На основании вышеизложенного суд пришел к выводу о невозможности установления нотариусом состава наследства на день смерти наследодателя из-за наличия несоответствия в документах и, соответственно, о невозможности выполнения нотариусом предусмотренных ст. 73 Основ о нотариате обязанностей по проверке и установлению состава наследственного имущества. Суд констатировал, что в таком случае нотариус в соответствии со ст. 16 и 48 Основ о нотариате обязан отказать в совершении нотариального действия, т. к. факты, изложенные в документах, представленных для совершения нотариального действия, не подтверждены в установленном законодательством РФ порядке, а нотариальное действие не соответствует законодательству РФ. Нотариус может выдать свидетельство о праве на наследство только при наличии письменных, бесспорных и достоверных доказательств, имеющих юридическое значение фактов.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая апелляционную жалобу гр. Г., пришел к выводу о том, что судом первой инстанции были допущены нарушения, перечисленные в ст. 330 ГПК РФ, которые являются основаниями для отмены или изменения решения суда.

Судебная коллегия не согласилась с выводом суда первой инстанции, руководствуясь следующим:

- ч.1 ст. 28 ФЗ № 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

- согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08 декабря 2020 года наследодатель являлся собственником 1/4 доли жилого дома площадью 108,7 кв.м.;

- во исполнение ст. 73 Основ о нотариате нотариусом путем истребования соответствующих доказательств были установлены обстоятельства, касающиеся факта смерти наследодателя, наличия завещания, времени и места открытия наследства, состава и места нахождения наследственного имущества. В соответствии с Регламентом информация о принадлежности имущества и об основаниях для регистрации прав была запрошена нотариусом из Единого государственного реестра недвижимости. Полученные из ЕГРНИ сведения подтверждают факт владения наследодателем на праве собственности доли жилого дома, общей площадью 108,7 кв.м;

- в ст. 48 Основ о нотариате содержится исчерпывающий перечень оснований для отказа нотариусом в совершении нотариальных действий, который не содержит такого основания как «несоответствие в документах». В этой связи данное основание не может рассматриваться в качестве законного основания отказа в совершении нотариального действия. При этом судебная коллегия также приняла во внимание тот факт, что неизвестно каким образом заявитель может устранить расхождения в документах, поскольку в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости за умершим наследодателем зарегистрировано право собственности на жилой дом площадью 108,7 кв.м.

Основные процессуальные правила оформления наследственных прав в Российской Федерации определены Основами о нотариате и частью третьей ГК РФ. В соответствии со ст.ст.70, 71 Основ о нотариате нотариус по месту открытия наследства по письменному заявлению принявших наследство наследников выдает свидетельство о праве на наследство в сроки, установленные ГК РФ.

Согласно ст. 73 Основ о нотариате обязательным условием выдачи свидетельства о праве на наследство по завещанию является выполнение нотариусом следующих обязанностей: проверка факта смерти наследодателя, наличия завещания, времени и места открытия наследства, состава и места нахождения наследственного имущества, выяснения круга лиц, имеющих право на обязательную долю в наследстве.

Исходя из комментируемых судебных постановлений можно прийти к выводу о том, что сомнения у нотариуса при оформлении наследственных прав Г. возникли только в отношении состава наследственного имущества.

Состав наследственного имущества определяется нотариусом по документам, либо прямо поименованным в Регламенте, либо признаваемых Регламентом в качестве источников информации, либо по описи наследственного имущества. Так, информацию о принадлежности имущества, основаниях для регистрации прав, о кадастровом номере объекта недвижимости, его описании, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости нотариус устанавливает по сведениям Единого государственного реестра недвижимости. В случае, если право возникает в силу закона без регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости, то - на основании документов, подтверждающих возникновение права. Также информацию о составе наследства нотариус устанавливает по документам, представленным заявителем или полученным на основании запроса нотариуса (п.п. 33, 56, 62 Регламента).

Как следует из материалов дела, в представленных наследником документах (договоре купли-продаже, заключенном в простой письменной форме в 2006 году, и свидетельстве о государственной регистрации права, выданном в этом же году) площадь жилого дома, переходящего по наследству, составляла 102.4 кв. м.

Во исполнение обязанностей, связанных с совершением нотариального действия по выдаче свидетельства о праве на наследство и определением состава наследства на день смерти наследодателя, нотариусом в отношении объекта наследства была запрошена выписка из Единого государственного реестра недвижимости, являющегося в силу закона (ч. 2 cт. 1 ФЗ №218-ФЗ) сводом достоверных систематизированных [сведений](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416285&dst=100054&field=134&date=30.05.2022) об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также об иных установленных в соответствии с законом сведениях. Согласно полученной в 2020 году выписке из ЕГРН площадь переходящего в порядке наследования жилого дома составляла 108,7 кв.м.

В ч. 7 ст.62 ФЗ №218-ФЗ, как в ранее действовавшей редакции, так и в действующей, определены сведения, подлежащие включению в выписку из ЕГРН: обязательные в силу закона и иные, определяемые органом нормативно-правового регулирования. К числу обязательных сведений отнесено, в частности, описание объекта недвижимости. Насколько можно понять из текста судебных постановлений, в выписке из ЕГРН по данному делу не были указаны основания и порядок изменения площади жилого дома. Каких-либо пояснений Росреестра по этому вопросу также не имелось.

Жилищный фонд наряду с другими формами учета подлежит специальному государственному учету, предусматривающему проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию с оформлением документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (ч. 5 ст. 19 ЖК РФ). В запрошенной нотариусом справке отделения филиала АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" сообщалось, что площадь наследуемого жилого дома изменилась за счет увеличенной совладельцами нежилой пристройки под лит «а3» без разрешительной документации. Но данной информации суды не дали никакой оценки.

Вместе с тем, сведения о зданиях, сооружениях, помещениях, которые подтверждают существование объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, содержатся в государственном кадастре недвижимости, являющемся с 1 января 2017 года составной частью ЕГРН (ч. 2, 7 ст. 1, ч. ст. 28, ч.6 ст. 72 ФЗ № 218-ФЗ).

Такие сведения об объекте недвижимости могут быть как основными, так и дополнительными.

К основным сведениям относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются, в частности, в результате реконструкции зданий, сооружений, помещений, перепланировки помещений. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании указанных в ФЗ № 218-ФЗ документов. Таковым документом в отношении жилого дома является технический план. В случае изменения основных сведений об объекте недвижимости государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав по заявлению собственника объекта недвижимости (ч. 2 ст. 8, п. 7.3 ч. 2 ст. 14, ч. 2 ст. 15 ФЗ № 218-ФЗ). Поскольку наследодатель владел на праве собственности лишь ¼ доли в жилом доме, то обратится за осуществлением государственного учета изменений основных сведений в отношении упомянутого дома мог не только он сам, но и другой(ие) собственник(ки) этого дома.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости законом отнесены сведения, подлежащие изменению на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением основных сведений), и сведения (об адресе электронной почты или почтовом адресе, о назначении единого недвижимого комплекса, о назначении предприятия как имущественного комплекса), которые подлежат внесению в ЕГРН в уведомительном порядке (ч. 3 ст. 8 ФЗ № 218-ФЗ).

При рассмотрении обстоятельств данного дела следует иметь в виду, что право собственности возникло у наследодателя в 2006 году, т.е., до 01.01.2017 года - даты вступления в силу ФЗ № 218-ФЗ. В соответствии с ч. 4 ст. 69 ФЗ № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416273&date=31.05.2022) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=201820&date=31.05.2022) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости. Таким образом, жилой дом, доля в праве собственности на который подлежала переходу в порядке наследования и была зарегистрирована в ЕГРН в ранее установленном порядке, считается ранее учтенным объектом недвижимости.

В настоящее время порядок внесения изменений (дополнений) в записи кадастра недвижимости детализирован в Порядке ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – «Порядок»), утвержденном приказом Росреестра от 01.06.2021 г. № П/|0241 «Об установлении Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки». В п.п. 15, 55 указанного Порядка установлено, что в таком случае в данных об изменениях (дополнениях) указываются изменяемая и измененная характеристика объекта недвижимости и сведения о документах, послуживших основанием для внесения изменений (дополнений), в частности, такие основные сведения, позволяющие идентифицировать документ, как: вид (наименование) документа, его серия и номер (при наличии), дата выдачи (подписания), наименование органа (организации), выдавшего (выдавшей) документ. Кроме того, указано, что при внесении в ЕГРН изменений, в том числе при исправлении технических и реестровых ошибок, предыдущие сведения, содержащие прежние значения, сохраняются в ЕГРН со статусом "погашенные", если иное не предусмотрено Порядком.

Аналогичные правила содержались в ранее действовавшем порядке кадастрового учета в связи с изменением уникальных основных характеристик (сведений) объекта недвижимости. Содержание утратившей силу в настоящее время ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" предусматривало осуществление в таких случаях кадастрового учета на основании заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, представленных заявителем или в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Таким образом, изменение размера площади жилого дома, ¼ доля в праве собственности на который подлежала переходу в порядке наследования, могло произойти на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо на основании заявления наследодателя и (или) другого(их) собственника(ков) этого дома с приложением необходимых документов, в частности, технического плана жилого дома. О чем должна была бы иметься соответствующая информация в ЕГРН с указанием статуса соответствующей записи и основания её внесения.

Следует также иметь в виду, что в ФЗ № 218-ФЗ (ст. 3.1, ч. 28 ст. 70) предусмотрен постепенный перевод документов, содержащихся в реестровых делах (в том числе открытых до 1 января 2017 года кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов), хранение которых осуществляется (осуществлялось) в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных образов таких документов. При осуществлении изменения формата хранения документов могла произойти чисто техническая ошибка, повлекшая изменение размера площади жилого дома.

При рассмотрении данного гражданского дела ни суд первой инстанции, ни суд апелляционной инстанции не выяснили основания и соблюдение порядка внесения в ЕГРН сведений о площади жилого дома в размере 108,7 кв.м, причины расхождения сведений в размере площади жилого дома, не уточнили статус и дату внесения соответствующей записи в ЕГРН, формат хранения документов, содержащихся в данном конкретном реестровом деле.

Принимая новое решение по делу суд апелляционной инстанции исходил из того, что перечень оснований отказа в совершении нотариального действия определен в ст. 48 Основ о нотариате. Данный перечень является закрытым и в нём, действительно, не предусмотрено такое основание, как «несоответствие в документах». Но в числе названных в Основах имеются, в частности, следующие основания отказа: совершение нотариального действия противоречит закону; документы, представленные для совершения нотариального действия, не соответствуют требованиям законодательства; факты, изложенные в документах, представленных для совершения нотариального действия, не подтверждены в установленном законодательством Российской Федерации порядке при условии, что подтверждение требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Кроме того, на основании ч. 3 ст. 16 Основ о нотариате нотариус обязан отказать в совершении нотариального действия в случае его несоответствия законодательству Российской Федерации или международным договорам.

Формулировка основания отказа в выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию, данная нотариусом, по сути соответствует вышеуказанным основаниям, поскольку расхождение в сведениях о площади наследуемого имущества в представленных наследником документах нарушило право и обязанность нотариуса работать только в сфере бесспорной юрисдикции и не позволило установить действительный состав наследуемого имущества, который не был подтвержден в установленном законодательством порядке.

Кроме того, в настоящее время важная роль в установлении, осуществлении и защите гражданских прав участников гражданского оборота, исполнении ими гражданских обязанностей отведена принципу добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленному в п. 3 ст. 1 ГК РФ. Сущность требования добросовестности раскрыта Пленумом Верховного Суда РФ в постановлении от 23.06.2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" следующим образом: "Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации". В любом случае никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Очевидна ли в рассматриваемом деле недобросовестность поведения наследника? Представляется, что очевидна, поскольку наследник знал о наличии несоответствия в сведениях ЕГРН и, основываясь на данной информации, обжаловал отказ нотариуса совершить нотариальное действие.

Должна ли нотариальная процедура по удостоверению соответствующего права, юридического факта (в данном случае по удостоверению перехода права собственности в порядке наследования) не учитывать действия принципа добросовестности? Полагаем, что не должна в целях исключения в последующем возникновения спорной ситуации и упреков в недобросовестности, возможных к предъявлению в будущем как к нотариусу, так и к участникам нотариального действия.

Как видится, в рамках комментируемого постановления апелляционной инстанции, принятого судом без учета обязательности соблюдения участниками гражданских правоотношений принципа добросовестности, нотариус был поставлен в сложное положение, обязывающее его выдать свидетельство о праве на наследство на заведомо оспоримый размер жилого дома наследнику, недобросовестность поведения которого для нотариуса и для суда была несомненной.

Принимая апелляционное определение, судебная коллегия обратила внимание на тот факт, что неизвестно каким образом заявитель мог бы устранить расхождения в документах, поскольку в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости за умершим наследодателем зарегистрировано право на ¼ доли собственности на жилой дом площадью 108,7 кв.м. Представляется, что возможность выхода из такой ситуации предусмотрена в Федеральном законе № 218-ФЗ.

Несмотря на то, что Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных [сведений](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416285&dst=100054&field=134&date=30.05.2022) об учтенном в соответствии законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также об иных установленных законом сведений, законодатель предусмотрел возможность наличия в ЕГРН различного рода ошибок и определил порядок их исправления (гл. 7 ФЗ № 218-ФЗ).

В ст. 61 ФЗ № 218-ФЗ допускается возможность существования двух видов таких ошибок: технических и реестровых. Технической ошибкой признается описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, возникшая в процессе внесения записей в ЕГРН. Она приводит к несоответствию данных в ЕГРН и сведений, содержащихся в документах, на основании которых проводились кадастровый учет или регистрация прав. Но как разъяснил Верховный Суд РФ ([Определение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=461975&date=27.03.2022) от 19.05.2016 N 310-КГ16-4280) под видом исправления технических ошибок нельзя вносить изменения и дополнения в сведения о правах.

Под реестровой подразумевается ошибка, которая содержится в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования. Чаще всего такие ошибки возникают из-за погрешностей, допущенных лицом, проводившим кадастровые работы, или из-за наличия ошибок в документах, которые были представлены в Росреестр иными лицами или органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу ФЗ № 218-ФЗ.

Могут ли и каким образом могут быть исправлены названные ошибки?

Техническая ошибка подлежит исправлению регистрирующим органом в течение трех рабочих дней со дня её обнаружения в записях или с момента получения соответствующего заявления. С заявлением об исправлении технической ошибки может обратиться любое заинтересованное лицо. Ответ на вопрос о том, может ли таковым лицом являться нотариус вытекает из формы данного заявления, утвержденной приказом Росреестра от 19 августа 2020 г. N П/0310. В графе, касающейся сведений о заявителе, в том числе, назван и нотариус.

Для исправления реестровой ошибки необходимо предоставить в регистрирующий орган документы, которые подтверждают ее наличие и содержат корректные сведения для исправления. Если реестровая ошибка перенесена в ЕГРН из межевого, технического плана, акта обследования, то для ее исправления необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который готовил эти документы, а после этого подать заявление в регистрирующий орган, приложив к нему исправленные документы. Специалисты ведомства внесут изменения в сведения ЕГРН в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего заявления.

ФЗ №218-ФЗ не конкретизирует кто может обращаться с заявлением об исправлении реестровой ошибки. Но поскольку исправление реестровой ошибки невозможно без внесения соответствующих изменений в карты –планы, акты обследования, участником создания и использования которых нотариус не является, то однозначно, что на первичном подготовительном этапе исправления реестровой ошибки нотариус присутствовать не будет. В дальнейшем представляется, что, исходя из аналогии с исправлением реестровой ошибки, нотариус сможет обратиться с заявлением об исправлении реестровой ошибки, если в этом будет надобность и (или) исправленные документы не поступят в регистрирующий орган в порядке межведомственного взаимодействия.

Техническая или реестровая ошибка могут быть исправлены и судом, а в случае, если исправление технической 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, - только судом.

Аналогичный порядок исправления органами кадастрового учета ошибок в государственном кадастре недвижимости содержался в ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Таким образом, следует признать, что законом урегулирован порядок действий заинтересованных лиц, нотариуса и регистрирующего органа при обнаружении расхождения в документах об основных характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащихся в ЕГРН.

На основании вышеизложенного представляется, что при рассмотрении данного конкретного дела судом апелляционной инстанции не было выяснено причин расхождения сведений о площади жилого дома, не было установлено: имеет или нет данное расхождение характера технической или реестровой ошибки, не было уточнено о предпринятых действиях нотариуса и наследника по возможному исправлению указанного расхождения, а также не была обоснована правомерность и законность площади в размере 108, 7 кв.м жилого дома, ¼ доли в праве собственности на который подлежала переходу в порядке наследования.

1. Шварц М.З. Принцип добросовестности участников гражданского оборота и удостоверительная деятельность нотариуса (постановка проблемы)//СПС «КонсультантПлюс» (дата доступа 27.05.2022) [↑](#footnote-ref-1)