

Правовой разбор: расхождение сведений ЕГРН в выписках, выданных разными датами (адрес и наличие построек)

1. Краткая постановка вопроса

Организация — собственник земельного участка без построек (кадастровый номер указан). В мае получена выписка из ЕГРН с адресом «А». В августе при подготовке сделки заказана свежая выписка, в которой адрес уже указан как «Б», а также появились сведения о расположенных на участке объектах капитального строительства (постройках). Росреестр на письменное обращение ответил, что «ничего не менял». При этом публичная кадастровая карта отображает прежний адрес (как в майской выписке). Письмо в администрацию направлено, ответа не получено. Сделка по продаже участка находится под угрозой срыва.

Правовая проблема состоит в следующем: сведения ЕГРН должны быть актуальными, достоверными и непротиворечивыми. Выявление расхождений между выписками, выданными в разное время, при формальном отрицании Росреестром факта внесения изменений требует установления юридической причины таких расхождений и определения надлежащего способа защиты права собственника.

Ниже рассматриваются все возможные версии произошедшего, их правовые основания, порядок действий и рекомендации с учётом актуального законодательства Российской Федерации и судебной практики.

2. Версия 1: Техническая ошибка Росреестра

2.1. Правовое регулирование

В соответствии с частью 1 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ):

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом

регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, внесённых в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Такая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трёх рабочих дней с момента её обнаружения, на основании заявления заинтересованного лица, а также в случае поступления документов, свидетельствующих о наличии ошибки.

2.2. Применимость к ситуации

Различие адреса и появление записей о постройках **вряд ли можно квалифицировать как техническую ошибку в смысле ч. 1 ст. 61 Закона № 218-ФЗ**, поскольку это не простая описка/опечатка при вводе данных. Изменение адреса влечёт изменение атрибутов объекта недвижимости, а появление объектов строительства требует кадастрового учёта и государственной регистрации прав на них. Такие записи не могут возникнуть случайно в результате технической погрешности.

Однако если расхождение вызвано сбоем программного обеспечения Росреестра или ошибкой оператора (например, в августовскую выписку «задним числом» случайно попали сведения о другом участке либо была привязана запись о чужом объекте), то формально это может подпадать под признаки технической ошибки. В этом случае порядок действий:

1. Обратиться в Росреестр с заявлением об исправлении технической ошибки (рекомендуется через МФЦ, с отметкой о принятии, либо через личный кабинет на сайте Росреестра).
2. При отказе — обжаловать отказ в суде (для юридического лица — в арбитражный суд) по правилам главы 24 АПК РФ или в суд общей юрисдикции, если дело подсудно ему.

2.3. Практический вывод для данной версии

Следует запросить в Росреестре **копию реестрового дела и историю изменений ЕГРН** по данному земельному участку (ст. 62 Закона № 218-ФЗ). Если выяснится, что изменения внесены без распорядительного акта и без заявлений, либо содержат явные несоответствия документам, — заявлять требование об исправлении технической ошибки. В отсутствие таких доказательств версия технической ошибки маловероятна.

3. Версия 2: Реестровая ошибка

3.1. Правовое регулирование

Согласно части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ:

Реестровая ошибка — воспроизведённая в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибки, допущенной органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН.

Исправление реестровой ошибки осуществляется: - по решению государственного регистратора прав в течение **пяти рабочих дней** со дня получения документов, свидетельствующих о наличии такой ошибки; - вступившим в законную силу решением суда об исправлении реестровой ошибки.

3.2. Применимость к ситуации

Если при первичном учёте участка (то есть до мая) адрес был внесён неправильно (в документах, на основании которых вносились сведения, мог быть указан ошибочный адрес), а впоследствии эта ошибка была выявлена и исправлена Росреестром — тогда «новый» адрес в августовской выписке может оказаться верным, а майская выписка содержала ошибочные сведения. Но в таком случае Росреестр не обязан извещать правообладателя об исправлении реестровой ошибки (законодательство этого прямо не требует, за исключением случаев, установленных ч. 5 ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Поэтому ответ Росреестра «мы ничего не меняли» может означать, что *исправление носило автоматический характер* или произведено на основании межведомственных запросов, а не по заявлению заинтересованного лица.

Аналогично, появление записей о **постройках** может быть следствием реестровой ошибки: например, если объект капитального строительства был ранее поставлен на учёт с привязкой к данному участку ошибочно, а затем «всплыл» после уточнения границ или исправления других ошибок.

3.3. Как проверить и что делать

Собственник вправе получить копии документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости были изменены (акт обследования, технический план, межевой план, заявление о кадастровом учёте, решение

органа власти). Для этого подаётся запрос о предоставлении сведений из ЕГРН в виде копии документа (ст. 62 Закона № 218-ФЗ). При обнаружении, что в основе изменений лежат документы с ошибками, следует либо обратиться к кадастровому инженеру за исправлением, либо оспорить действия Росреестра.

3.4. Практический вывод

Версия реестровой ошибки требует документального подтверждения путём анализа реестрового дела. Если ошибка подтвердится, Росреестр может исправить её по заявлению собственника. При отказе — собственник обращается в суд с иском об исправлении реестровой ошибки.

4. Версия 3: Изменение адреса объекта недвижимости органом местного самоуправления (администрацией)

4.1. Правовое регулирование

Порядок присвоения, изменения адресов объектов недвижимости регламентирован Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 (далее — Правила присвоения адресов).

Орган местного самоуправления вправе принять решение об изменении адреса объекта недвижимости (например, в связи с переименованием улицы, изменением нумерации домов, уточнением границ, приведением адреса в соответствие с требованиями ФИАС). Решение об изменении адреса направляется в орган регистрации прав, и Росреестр на основании такого решения вносит изменения в ЕГРН **без участия правообладателя** (в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предусмотренного ст. 32 Закона № 218-ФЗ).

В результате адрес участка в ЕГРН мог измениться, а Росреестр при этом действительно не «сам» менял — он лишь исполнил поступивший документ. Это объясняет ответ «ничего не меняли». Публичная кадастровая карта может обновляться с задержкой либо отображать данные в разрезе иных слоёв, но обычно она также синхронизируется с ЕГРН, поэтому расхождение между ПКК и выпиской возможно лишь временно.

4.2. Обоснованность появления «построек»

Появление в выписке сведений об объектах капитального строительства отдельно от изменения адреса объясняется, как правило, **осуществлением государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на такие объекты**. Возможные сценарии:

- На участке ранее уже существовали постройки, и собственник (или иное лицо) зарегистрировал на них право собственности в упрощённом порядке (например, по ст. 70 Закона № 218-ФЗ — «дачная амнистия»), либо через суд.
- Третьи лица оформили право собственности на самовольные постройки, расположенные на участке организации, и Росреестр внёс записи.
- Орган местного самоуправления или Росреестр осуществил учёт ранее неучтённых объектов (в рамках инвентаризации).
- В сведения ЕГРН внесены сведения о здании, которое ошибочно привязано к данному участку.

Для собственника участка такая запись означает, что на его земле юридически существует объект недвижимости, который, возможно, ему не принадлежит. Это создаёт угрозу для сделки купли-продажи (покупатель не захочет приобретать участок с чужими постройками или потребует изменения договора).

4.3. Действия собственника

1. **Запросить выписки из ЕГРН** на все объекты, которые отображаются в пределах земельного участка, чтобы установить их кадастровые номера, наименования, характеристики, правообладателей.
2. **Направить запрос в орган местного самоуправления** (администрацию) о предоставлении копии решения об изменении адреса (если такое принималось). Если письмо было направлено и ответа нет, необходимо составить официальный запрос с требованием ответить в установленный законом срок (30 дней) — ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (для организаций действует аналогичный порядок).
3. Если администрация отказывается предоставить решение либо его не было, обжаловать действия/бездействие администрации в **прокуратуру** или **суд** (в порядке КАС РФ).
4. Если обнаружатся постройки, зарегистрированные за третьими лицами, — оценить законность их регистрации: - имелось ли разрешение на строительство/уведомление о строительстве; - были ли постройки созданы

собственником участка; - не являются ли они самовольными постройками (ст. 222 ГК РФ).

При наличии признаков самовольного строительства и регистрации права на него за иным лицом — подавать иск о сносе самовольной постройки и/или иск о признании отсутствующим права собственности, оспаривании зарегистрированного права (ст. 222, 301, 304 ГК РФ). Дополнительно можно заявить о применении срока исковой давности (по искам о сносе самовольной постройки — в соответствии с п. 22 Постановления Пленума ВС РФ № 10/22, если лицо владеет участком, срок давности не течёт).

4.4. Практический вывод

Изменение адреса наиболее вероятно произошло **на основании акта администрации**, о чём собственник мог быть не уведомлён. Это не является нарушением со стороны Росреестра. Для восстановления прежнего адреса необходимо оспаривание акта администрации, если он нарушает права собственника (например, принят без его участия, с нарушением Правил присвоения адресов). Если новый адрес законен, то сделку можно проводить с указанием нового адреса, но необходимо разрешить вопрос с постройками.

5. Версия 4: Незаконные действия третьих лиц (мошеннические схемы, подлог документов)

5.1. Правовая квалификация

Случаи, когда в ЕГРН без ведома собственника вносятся изменения об объекте недвижимости, могут свидетельствовать о совершении преступлений:

- мошенничество (ст. 159 УК РФ) — например, приобретение права на чужое имущество путём обмана или злоупотребления доверием;
- внесение заведомо ложных сведений в ЕГРН (ст. 170 УК РФ — для кадастрового инженера, ст. 285.3 УК РФ — для должностных лиц Росреестра);
- подделка документов (ст. 327 УК РФ);
- злоупотребление должностными полномочиями (ст. 285 УК РФ);
- превышение должностных полномочий (ст. 286 УК РФ).

В судебной практике (например, приговор Пресненского районного суда г. Москвы от 06.05.2015 по делу № 1-37/2015, приведённый в правовом контексте) отражено, что должностные лица и оценщики могут быть привлечены к ответственности за манипуляции со сведениями об объектах

недвижимости для занижения их стоимости. Аналогичные схемы возможны и при внесении изменений в ЕГРН.

5.2. Проверочные действия

Собственник должен получить **полную историю изменений ЕГРН** по участку и по вновь появившимся объектам: даты записи, реквизиты документов-оснований, лиц, подавших заявления. Если выяснится, что документы-основания отсутствуют, подписаны неуполномоченными лицами или содержат подделки, необходимо:

1. Подать заявление в **полицию или Следственный комитет** о преступлении, предусмотренном соответствующими статьями УК РФ (с приложением выписок, ответа Росреестра и т.п.).
2. Направить жалобу в **прокуратуру** для проведения надзорных мероприятий.
3. В гражданско-правовом порядке подать иск: - о признании недействительными записей в ЕГРН; - о признании отсутствующим права собственности третьих лиц на постройки; - об исправлении реестровой (технической) ошибки; - о признании сделок, на основании которых возникли права третьих лиц, недействительными (ст. 168, 169 ГК РФ — с учётом разъяснений).

5.3. Особенности для сделки

Если третьи лица успели зарегистрировать право собственности на постройку на участке организации, потенциальный покупатель, скорее всего, откажется от сделки либо будет настаивать на исключении объекта из продажи. Для защиты интересов организации необходимо в кратчайший срок зафиксировать нарушение и добиваться аннулирования оспоримых записей.

5.4. Практический вывод

Версия незаконных действий подтверждается, если:

- в документах-основаниях указаны лица, не имеющие отношения к участку;
- отсутствуют согласие/распоряжение собственника;
- регистрация произведена без проведения правовой экспертизы (что устанавливается по копии реестрового дела).

В этом случае целесообразно параллельно использовать административные (обращение в полицию, прокуратуру) и судебные механизмы.

6. Версия 5: Различие видов выписок и содержащихся в них сведений

6.1. Суть версии

Пунктом 1 статьи 62 Закона № 218-ФЗ предусмотрено несколько видов выписок из ЕГРН. В зависимости от вида выписки состав сведений различается:

- **Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости** (приложение № 1 к приказу Росреестра от 04.09.2020 № П/0329) — содержит адрес, площадь, кадастровый номер, сведения о правах, но **не содержит сведений о зданиях/сооружениях**, расположенных в пределах участка, если они не указаны в разделе «Характеристики».
- **Выписка об объекте недвижимости** (приложение № 2) — более расширенная, включая сведения о расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости.
- **Кадастровый план территории** (приложение № 13) — содержит перечень всех объектов, расположенных на территории.
- **Выписка о содержании правоустанавливающих документов**, иные виды.

Поэтому, если в мае заказывалась одна разновидность выписки, а в августе — другая, расхождение в части указания построек может быть **кажущимся**: в первой выписке просто не отражались объекты, а во второй были перечислены все учтённые в ЕГРН постройки. Однако **адрес объекта не может различаться в разных видах выписок**, поскольку адрес является одной из основных характеристик объекта (ст. 8 Закона № 218-ФЗ) и отражается в любой выписке.

Публичная кадастровая карта, как правило, показывает только часть сведений ЕГРН и может не обновляться мгновенно, но в целом также должна отражать изменения адреса. Если на ПКК адрес прежний, а в выписке новый, это свидетельствует либо о задержке синхронизации ПКК, либо о недавнем изменении адреса после последней загрузки данных.

6.2. Проверка версии

Необходимо сравнить **реквизиты выписок**: дату формирования, кадастровый номер, вид выписки. Если в мае и в августе запрашивалась одна и та же разновидность выписки, то наличие различий должно быть объяснено

изменением ЕГРН. Если вид различался, надо заказать выписку в том же виде (в идеале — ту же, что и в мае) на текущую дату, чтобы корректно сравнить.

6.3. Практический вывод

Версия о различии видов выписок может объяснить появление «построек» в новой выписке, но **не объясняет изменение адреса**. Поэтому для установления причины изменения адреса необходимо проверить, не была ли совершена переадресация (см. Версию 3) и не изменился ли адрес из-за ошибки (Версии 1, 2).

7. Дополнительный аспект: нормативно-правовое регулирование адреса и отображения сведений в ЕГРН

Сведения об адресе объекта недвижимости вносятся в ЕГРН в соответствии с Законом № 218-ФЗ и Порядком ведения ЕГРН, утверждённым приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (в настоящее время — приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, действует в ред. от 2023 г.).

Адрес должен соответствовать адресному описанию, присвоенному органом местного самоуправления. Росреестр не вправе самопроизвольно изменять адрес — только на основании документов, поступивших от уполномоченного органа. Поэтому если администрация утверждает, что адрес не менялся, а Росреестр отвечает, что «ничего не менял», возможен **конфликт данных между ФИАС и ЕГРН**. В таком случае заказ выписки из ЕГРН, загруженной с ФИАС, может выдавать адрес «по ФИАС», отличный от адреса, который был установлен ранее.

Порядок оспаривания

Если изменение адреса произведено без законных оснований, необходимо:

1. Истребовать у Росреестра сведения, на основании каких документов была изменена запись об адресе (в виде справки или путём запроса копии документа).
2. Если выяснится, что документ отсутствует, либо он вынесен неправомочным органом, подать в суд административный иск о признании незаконными действий Росреестра/администрации.
3. С учётом того, что организация участвует в деле как юридическое лицо, спор об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов, если он связан с предпринимательской деятельностью, подведомствен **арбитражному суду** (ст. 29 АПК РФ). При отсутствии

предпринимательского характера — суду общей юрисдикции (ст. 22 ГПК РФ).

Поскольку участок, вероятно, используется в предпринимательской деятельности, предпочтительно обращение в арбитражный суд.

8. Практические рекомендации: алгоритм действий

1. **Собрать и зафиксировать доказательства:** - сохранить майскую и августовскую выписки; - сделать нотариально заверенный скриншот публичной кадастровой карты с указанием даты и времени; - сохранить переписку с Росреестром и администрацией (в том числе квитанции о направлении).
2. **Заказать в Росреестре (через МФЦ или личный кабинет) полный пакет сведений** по земельному участку: - выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах (актуальную); - выписку об объекте недвижимости (при необходимости); - копии документов, на основании которых вносились изменения в ЕГРН (заявление о государственном кадастровом учёте, межевой план, технический план, акт об изменении адреса и др.). Такие копии предоставляются в соответствии со ст. 62 Закона № 218-ФЗ, за плату либо бесплатно для правообладателя в случаях, предусмотренных законом.
3. **Определить дату и основание изменения адреса и внесения сведений о постройках.** В выписке из ЕГРН содержится раздел «Особые отметки», где может быть указано, на основании каких документов внесены изменения. Если этого недостаточно — запросить реестровое дело.
4. **При обнаружении технической или реестровой ошибки:** - подать заявление об исправлении технической ошибки (приложение к приказу Росреестра от 30.07.2020 № П/0209 — форма не утверждена, применяется произвольная форма с соблюдением требований ст. 61 Закона № 218-ФЗ); - подать заявление об исправлении реестровой ошибки; - в случае отказа — обжаловать в суд.
5. **При обнаружении решения администрации об изменении адреса:** - запросить его копию; - при несогласии — оспорить в суде (по КАС/АПК) в течение трёх месяцев с момента, когда стало известно о нарушении; - одновременно подать иск об исправлении записи ЕГРН.
6. **При обнаружении регистрации прав третьих лиц на постройки:** - заказать выписки на объекты капитального строительства (расположенные

в пределах участка); - установить правообладателей и основания регистрации; - подать иски:

- о признании недействительным основания регистрации (сделки);
- о признании отсутствующим права собственности;
- о сносе самовольной постройки;
- обеспечить защиту своего владения (при необходимости - иск о восстановлении положения, существовавшего до нарушения, если участок выбыл из владения).

7. Направить обращения в надзорные органы: - в прокуратуру — с жалобой на бездействие администрации и/или Росреестра; - при признаках преступления — заявление в полицию или Следственный комитет.

8. Рассмотреть вопрос о приостановлении сделки до выяснения обстоятельств. Если сделка срочная, можно попытаться провести её с указанием в договоре **фактического состояния** участка, однако наличие учтённых построек, принадлежащих третьим лицам, является существенным обременением и почти наверняка приведёт к отказу покупателя. Лучше устранить расхождения до заключения договора.

9. Оценить перспективы взыскания убытков (ст. 15 ГК РФ, ст. 61 Закона № 218-ФЗ) в случае, если неправомерные действия Росреестра или администрации причинили убытки (срыв сделки, вынужденное снижение цены, иные расходы). Для этого необходимо доказать вину причинителя вреда и размер упущенной выгоды.

9. Резюме по версиям

Версия	Степень вероятности	Основной способ защиты
Техническая ошибка Росреестра	Низкая (изменение адреса и появление построек не является «техническим» дефектом)	Заявление об исправлении технической ошибки, судебное обжалование
Реестровая ошибка	Возможна, если изменения внесены на основании документов с ошибками	Заявление об исправлении реестровой ошибки, иск в суд
Изменение адреса администрацией	Высокая (наиболее вероятно для расхождения адресов)	

Версия	Степень вероятности	Основной способ защиты
		Запрос копии акта, оспаривание в суде/прокуратура
Регистрация построек за третьими лицами	Требует проверки (возможно как законное, так и незаконное оформление)	Истребование выписок на объекты, оспаривание прав
Незаконные действия третьих лиц	Возможна, требует правоохранительной проверки	Заявление в полицию/СК, иски
Различие видов выписок	Объясняет «появление» построек, но не изменение адреса	Заказать идентичную выписку

10. Список использованных нормативных источников

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (статьи 8, 32, 61, 62).
2. Земельный кодекс Российской Федерации (статьи 11.3, 11.4, 39.14 — в части документов для землеустройства и кадастрового учёта).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (статьи 15, 168, 169, 222, 301, 304).
4. Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов».
5. Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости...» (источники 9, 10 контекста).
6. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
7. Уголовный кодекс Российской Федерации (статьи 159, 170, 285, 285.3, 286, 327).
8. Арбитражный процессуальный кодекс РФ (статья 29 — подведомственность дел об оспаривании ненормативных актов).
9. Кодекс административного судопроизводства РФ (глава 22 — производство по административным делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти).

Судебная практика, упомянутая в правовом контексте, носит иллюстративный характер и не имеет преюдициального значения для конкретного дела.

Настоящий разбор носит информационный характер и не является юридическим заключением по конкретному спору. Для точного определения правовой позиции необходимо изучение всех материалов, включая кадастровые и реестровые дела, и может потребоваться судебная защита.

