

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 4 декабря 2018 г. N 4-КГ18-81 Дело об установлении границ земельных участков и исправлении кадастровой ошибки передано на новое рассмотрение, поскольку суд апелляционной инстанции исходя из неполноты выданного ранее заключения эксперта, при назначении повторной экспертизы каких-либо сомнений в правильности и обоснованности первого заключения не высказал и наличия в деле противоречий в заключениях нескольких экспертов не установил**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Асташова С.В.,  
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Иванова Сергея Юрьевича к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области об установлении границ земельных участков и исправлении кадастровой ошибки

по ходатайству Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации Москальковой Т.Н. на **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации Москальковой Т.Н. - Алфериной М.Г., представителя Иванова С.Ю. - Ларина В.Б. по доверенности, поддержавших доводы ходатайства,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Иванов С.Ю. обратился в суд с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области об установлении границ земельных участков с кадастровыми номерами ... и ..., расположенных по адресу: ... (земельные участки N ... и ...), об исправлении кадастровой ошибки, допущенной в сведениях государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка лесного фонда с кадастровым номером ... в части наложения границ этого участка на границы земельных участков истца.

В обоснование иска Иванов С.Ю. указал, что принадлежащие ему на праве собственности земельные участки сформированы до введения в действие **Земельного кодекса** Российской Федерации, сведения об их границах в Государственный кадастр недвижимости не вносились. Земельные участки объединены в общую территорию, на которой возведены постройки. Фактические границы земельных участков закреплены на местности объектами искусственного происхождения, существующими на местности более двадцати лет. По результатам геодезических работ в отношении данных земельных участков кадастровым инженером установлено, что фактическая площадь каждого из них составляет 660 кв.м, а также выявлено частичное наложение границ земельных участков на границы земельного участка лесного фонда с кадастровым номером ..., что произошло ввиду кадастровой ошибки, допущенной при формировании земельного участка лесного фонда.

**Решением** Истринского городского суда Московской области от 15 ноября 2016 г. (в редакции определения этого же суда от 6 декабря 2016 г.) исковые требования удовлетворены, исправлена кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка лесного фонда с кадастровым номером ... путем установления новой границы. Границы земельных участков, принадлежащих на праве собственности истцу, установлены по варианту N 1 судебной землеустроительной экспертизы.

**Апелляционным определением** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 августа 2017 г. **решение** суда первой инстанции изменено, кадастровая ошибка исправлена и границы земельных участков, принадлежащих на праве собственности истцу, установлены по варианту N 1 повторной судебной землеустроительной экспертизы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 апреля 2018 г. отказано в передаче кассационной жалобы представителя Иванова С.Ю. - Ларина В.Б. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 августа 2018 г. Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации Москальковой Т.Н. восстановлен срок подачи ходатайства на **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 августа 2017 г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И.

отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 апреля 2018 г. и передано ходатайство Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации Москальковой Т.Н. с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы ходатайства Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ходатайство подлежащим 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 норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Иванов С.Ю. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами ... и ..., расположенных в СНТ "... " по адресу: ... (земельные участки N ... и ...), согласно свидетельству на право собственности на землю от 9 февраля 1995 г. и свидетельству о государственной регистрации права на недвижимое имущество от 11 июня 1998 г.

В соответствии с кадастровыми паспортами на указанные выше земельные участки площадь участков составляет 600 кв.м каждый, расположены участки на землях сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения садоводства, участки поставлены на кадастровый учет 9 февраля 1995 г. и 11 июня 1998 г. Сведения об объектах имеют статус ранее учтенных.

6 июля 2012 г. в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) внесены сведения об участке площадью 7 800 745 +/- 48 877 кв.м, расположенном по адресу: ... область, ... муниципальный район, ... лесничество, ... участковое лесничество, ... л/т участок, квартал 31, выделы 2, 6-34; квартал 32, выделы 1-4, 6, 7, 9-11, 15-19, 23-37, части выделов 5, 8, 13, 14, 20-22; кварталы 37-39; кварталы 43-45; категория земель - земли лесного фонда; с кадастровым номером 50:08:0040353:86.

Из копии выкопировки планшетов лесоустройства N 6 и 7 1999 года Истринского лесхоза следует, что земли с/т "... " граничат с землями лесного фонда.

26 февраля 2016 г. кадастровым инженером по результатам кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... составлено заключение, из которого следует, что земельные участки образуют общую территорию, ограниченную по внешнему периметру. Смежная граница между двумя этими участками на местности никак не обозначена. Фактическая площадь территории составила 1 320 кв.м, что превышает документально подтвержденную площадь принадлежащих истцу на праве собственности участков. В указанном заключении также установлено, что по территории, фактически занимаемой обследуемыми земельными участками, проходит граница земельного участка лесного фонда с кадастровым номером ... общей площадью наложения 337 кв.м, вследствие чего кадастровым инженером сделан вывод о наличии кадастровой ошибки в части местоположения поворотных точек земельного участка лесного фонда, препятствующей дальнейшей постановке на кадастровый учет земельных участков истца.

Определением Истринского городского суда Московской области от 14 июля 2016 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза.

В заключении судебной землеустроительной экспертизы, подготовленном ООО "Содружество МК", эксперт пришел к выводам о том, что:

- участки N ... и ... СНТ "... " образуют общую территорию, ограниченную по периметру; смежная граница между участками отсутствует и была определена условно в соответствии с пожеланиями собственника участков. На местности граница по точкам 1-2-3 закреплена забором из сварных металлических секций на бетонной ленте, по точкам 3-4-5-6-7-8-9-1 - сеткой рабица на бетонной ленте. На земельных участках, принадлежащих истцу, размещены жилой дом, баня, летняя кухня, колодец;

- на земельных участках, расположенных в СНТ "... " (участки N ... и ...), имеются объекты недвижимого имущества - жилой дом и садовый домик соответственно;

- фактическая площадь земельных участков N ... и ... больше площади, указанной в правоустанавливающих документах. Размер участка N ... составляет 535 кв.м, участка N ... - 518 кв.м;

- при осмотре на земельных участках истца, а также вблизи ограждения лесных знаков не обнаружено;

- граница земельного участка с кадастровым номером ... по сведениям ГКН накладывается на границы земельных участков N ... соответственно. Земельные участки N ... и ... согласно данным ГКН

частично расположены в границах земель лесного фонда. Площадь пересечения составила 1 274 кв.м. Данные несоответствия возникли по причине кадастровой ошибки, допущенной при подготовке документов для постановки земельного участка с кадастровым номером ... на кадастровый учет.

Экспертом для устранения данной ошибки предложено два варианта.

По первому варианту эксперт при определении уникальных характеристик земельных участков, принадлежащих истцу, учел допустимую разность площадей при контроле межевания, возможность установления площади участков, принадлежащих истцу, в размере 660 кв.м каждый в соответствии с [пунктом 1 части 5 статьи 27](#) Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и наличия расположенных на них строений.

По второму варианту эксперт предложил установить границы участков, принадлежащих истцу, исходя из площади участков 600 кв.м.

С учетом определенных вариантов установления границ земельных участков, принадлежащих истцу, определены и изменения, подлежащие внесению в уникальные характеристики земельного участка ... в ГКН.

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что при установлении границ земельного участка с кадастровым номером ... в ГКН была допущена кадастровая ошибка, которая подлежит устранению, а границы земельных участков истца подлежат установлению по первому варианту, предложенному в заключении судебной землеустроительной экспертизы, как наиболее учитывающему интересы сторон и принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

При рассмотрении дела в апелляционном порядке определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15 мая 2017 г. по делу назначена повторная судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО "БИОН".

В заключении повторной судебной землеустроительной экспертизы наличие кадастровой ошибки установлено и предложено два варианта ее устранения.

При определении координат характерных точек границ участков по первому варианту эксперт учел площадь участков, принадлежащих истцу, в размере по 600 кв.м каждый и расположение на участке двухэтажного кирпичного дома. По второму варианту эксперт учитывал лишь площадь участков по правоустанавливающим документам в размере 600 кв.м каждый.

Не соглашаясь с выводом суда первой инстанции о необходимости исправления кадастровой ошибки и установления границ земельных участков истца по первому варианту, предложенному в заключении первоначальной судебной землеустроительной экспертизы, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда указала, что такой вариант не соответствует ни фактическому пользованию истцом земельными участками, ни правоустанавливающим документам, где площадь земельных участков указана по 600 кв.м каждый. При этом судебная коллегия дополнительно сослалась на то, что при проведении первоначальной экспертизы не учитывалось местонахождение жилого дома и строений.

Изменяя [решение](#) суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что при определении границ земельных участков и исправлении кадастровой ошибки по первому варианту повторной экспертизы будут соблюдены как права истца по владению и пользованию жилым домом, строениями, земельными участками в соответствии со своими правоустанавливающими документами, так и права Комитета лесного хозяйства по Московской области на определение границ лесного фонда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Положениями [пункта 1 статьи 1](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельное законодательство основывается на принципах: учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю ([подпункт 1](#)); единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами ([подпункт 5](#)); сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком ([подпункт 11](#)).

**Пунктом 4 статьи 11.9** Земельного кодекса Российской Федерации установлен запрет на образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В соответствии с **частью 2 статьи 56** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Суд на основании норм материального права, подлежащих применению, определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела (**пункт 5** постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. N 11 "О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству").

Согласно **статье 55** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов (**абзацы первый и второй**).

**Статьей 67** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (**часть 2**). Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (**часть 3**). Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (**часть 4**).

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что оценка доказательств, в том числе заключений экспертов, должна производиться судом не произвольно, а по правилам, установленным законом; заключение эксперта подлежит оценке в совокупности с другими доказательствами по делу. Закон обязывает суд дать оценку каждому предоставленному доказательству, включая заключение эксперта, указать обстоятельства, которые он считает установленными по делу, а также обосновать это мнение.

При этом основанием для назначения повторной экспертизы служит возникновение сомнений в правильности или обоснованности ранее данного заключения эксперта или наличие противоречий в заключениях нескольких экспертов. Основанием для назначения дополнительной экспертизы является недостаточность или неполнота заключения эксперта (**статья 87** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением от 15 мая 2018 г. суд апелляционной инстанции назначил по делу повторную судебную землеустроительную экспертизу. Основанием для ее назначения судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда указала отсутствие вывода эксперта о наличии кадастровой ошибки.

Между тем такой вывод содержится в заключении судебной экспертизы, проведенной ООО "Содружество МК". Об установлении экспертом кадастровой ошибки, допущенной при подготовке документов для постановки земельного участка с кадастровым номером ... на кадастровый учет, указано и в аналитической части, и в выводах экспертного заключения.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, исходя из неполноты ранее данного заключения эксперта, при назначении повторной экспертизы какие-либо сомнения в правильности и обоснованности заключения эксперта ООО "Содружество МК" не высказал и наличия в деле противоречий в заключениях нескольких экспертов не установил.

При этом, отдавая предпочтение заключению повторной судебной экспертизы, проведенной ООО "БИОН", суд апелляционной инстанции в **апелляционном определении** сослался лишь на отсутствие исследования экспертом планшета лесоустройства.

Между тем, как видно из материалов дела, выкопировки из планшета лесоустройства были приобщены судом и предоставлены эксперту.

При рассмотрении дела в судебном заседании суду в соответствии с **частью 1 статьи 187** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предоставлено право в целях разъяснения и дополнения заключения задать эксперту вопросы.

Таким образом, отсутствие ссылки на планшет лесоустройства в заключении экспертизы ООО "Содружество МК" могло быть восполнено вызовом эксперта в соответствии с **частью 1 статьи 187**

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как видно из материалов дела, суд апелляционной инстанции частично удовлетворил ходатайство истца о приобщении к материалам дела нового доказательства (генерального плана) и отказал в приобщении к материалам дела кадастрового паспорта в электронном виде (т. 1, л.д. 241).

В то же время, как следует из заключения повторной землеустроительной экспертизы, послужившей основанием для изменения **решения** суда первой инстанции, эксперт, сославшись на отсутствие в материалах дела генерального плана, также сослался на план газоснабжения СНТ "...".

Между тем протоколы судебных заседаний не содержат сведений о приобщении судами плана газоснабжения СНТ "..." 2005 года.

**Частью 9 статьи 10** Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель" до 1 января 2023 г. установлены особые правила проведения согласования местоположения границ земельных участков, предоставленных до 8 августа 2008 г. для ведения садоводства.

В соответствии с данными правилами согласование местоположения частей границ указанных земельных участков не проводится в случае, если такие части границ одновременно являются частями границ лесных участков и расположены в границах лесничеств или лесопарков.

При этом в силу **части 10 статьи 10** данного закона в случае уточнения местоположения границ земельного участка, смежного с лесным участком, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области лесных отношений, не вправе возражать против согласования местоположения границ такого земельного участка, если площадь такого земельного участка увеличивается не более чем на десять процентов площади, указанной в правоустанавливающих документах или документах, удостоверяющих права на такой земельный участок.

Это судом апелляционной инстанции, пришедшим к выводу о невозможности установления площади участков, принадлежащих истцу, в размере 660 кв.м каждый, учтено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации обращает внимание и на следующее.

Изменяя **решение** первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда исходила из того, что в мотивировочную и резолютивную части решения суда первой инстанции определением Истринского городского суда Московской области от 6 декабря 2016 г. были внесены изменения - исправлена описка в части указания координат установления границ участков по первому варианту землеустроительной экспертизы.

На данное определение Истринского городского суда Московской области от 6 декабря 2016 г. подана частная жалоба представителем Комитета лесного хозяйства Московской области. Срок для подачи частной жалобы восстановлен определением Истринского городского суда Московской области. Как видно из материалов дела, данная частная жалоба не рассмотрена судом апелляционной инстанции, однако наличие не вступившего в законную силу определения об исправлении описки также не было учтено судом апелляционной инстанции при изменении **решения** Истринского городского суда Московской области от 15 ноября 2016 г.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены **апелляционного определения** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 августа 2017 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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 Московского областного суда от 16 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Асташов С.В.

Судьи

Гетман Е.С.

Романовский С.В.

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2024 г. N 4-КГ23-73-К1 Суд отменил в части разрешения первоначальных исковых требований и направить дело о признании реконструированного жилого дома самовольной постройкой, приведении объекта недвижимости в соответствие с градостроительными нормами путем частичного демонтажа конструктивных элементов здания в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку вопрос о проведении дополнительной экспертизы по указанному в заключении основанию противоречивости выводов оспариваемой судебной землеустроительной экспертизы судом первой инстанции не обсуждался**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего Москаленко Ю.П., судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Королевой Людмилы Романовны, Фирсановой Наталии Романовны, Щелкуновой Елены Анатольевны к Митрофановой Ирине Витальевне, администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области об установлении границ земельного участка при домовладении, о признании результатов межевания земельного участка недействительными, об исправлении реестровой ошибки, о возложении обязанности восстановить смежную границу между участками, признании права общей долевой собственности на земельный участок при домовладении в порядке бесплатного предоставления, по встречному иску Митрофановой Ирины Витальевны к Королевой Людмиле Романовне, Фирсановой Наталии Романовне, Щелкуновой Елене Анатольевне о признании реконструированного жилого дома самовольной постройкой, приведении объекта недвижимости в соответствие с градостроительными нормами путем частичного демонтажа конструктивных элементов здания

по кассационной жалобе Митрофановой Ирины Витальевны на [решение](#) Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 19 августа 2022 г., [апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 октября 2022 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителей Митрофановой И.В. - Митрофанова К.В. и Александрова А.А., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Королева Л.Р., Фирсанова Н.Р., Щелкунова Е.А. с учетом уточненных требований обратились в суд с иском к Митрофановой И.В., администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области об установлении границ земельного участка домовладения, расположенного по адресу: ..., в соответствии с вариантом N 1 экспертного заключения, подготовленного экспертом АНО экспертного управления судебных и внесудебных исследований и оценки "МК ЭКСПЕРТ" Попченко М.С., о признании результатов межевания участка с кадастровым номером ..., произведенного на основании межевого плана от 16 сентября 2013 г., подготовленного кадастровым инженером Трунцевым В.Е., недействительными, об исправлении реестровой ошибки в координатах поворотных точек границ участка в соответствии с вариантом N 1 упомянутого выше экспертного заключения, о возложении на Митрофанову И.В. обязанности в течение 1 месяца с момента вступления решения суда в законную силу восстановить смежную границу между участками и перенести существующее ограждение по границе в соответствии с вариантом N 1 экспертного заключения, о признании права общей долевой собственности - по 1/3 доли - на земельный участок площадью 1437 кв.м по адресу: ..., в порядке бесплатного предоставления в соответствующих координатах. Истцы указали на то, что являются собственниками - по 1/3 доли каждая - жилого дома по адресу: ..., который ранее принадлежал Смирновой З.С. (матери Щелкуновой Е.А., бабушке Фирсановой Н.Р. и Королевой Л.Р.) на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 30 июня 1988 г., после смерти отца Смирновой З.С. - Пикунова С.В. Истцы подали заявление в администрацию Сергиево-Посадского городского округа о формировании земельного участка для предоставления его в собственность бесплатно, однако получили отказ в предоставлении услуги по причине пересечения испрашиваемого участка с участком с кадастровым номером ..., собственником которого является Митрофанова И.В. Полагают, что пересечение границ формируемого участка истцов и границ участка ответчика произошло ввиду наличия реестровой ошибки в координатах поворотных точек границ земельного участка ответчика, так как фактическое местоположение участка ответчика отличается от местоположения по сведениям

Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и не соответствует сложившемуся в течение длительного времени порядку землепользования. В мае 2021 года ответчик демонтировала забор, установленный ранее по смежной границе с участком истцов, и установила новый забор по координатам своего участка, внесенным в сведения ЕГРН с наличием реестровой ошибки. Основанием к отказу в оформлении истцами земельного участка при домовладении в собственность администрация округа также указала отсутствие права на бесплатное получение участка, поскольку право собственности на дом возникло у истцов после введения в действие [Земельного кодекса](#) Российской Федерации.

Представитель администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области иск не признал.

Митрофанова И.В. иск не признала и обратилась в суд с иском к Королевой Л.Р., Фирсановой Н.Р., Щелкуновой Е.А., в котором с учетом уточненных требований просила признать реконструированный жилой дом, принадлежащий ответчикам, самовольной постройкой, возложить на ответчиков обязанность в трехмесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу привести объект в соответствие с градостроительными нормами и правилами в части обеспечения метровых отступов от границы участка с кадастровым номером ... до стены дома, демонтировав его конструктивные элементы (фундамент, стены, крышу) в границах данных отступов в соответствии с экспертным заключением Артыщук Е.Л. Ссылалась на то, что дом реконструирован со значительным увеличением площади застройки и этажности, при этом вновь возведенная стена располагается на расстоянии 1,7-1,8 м от смежной границы, край крыши расположен на расстоянии 0,5 м до границы ее участка, что влечет разрушение установленного ею по границе участков забора при скатывании снежных масс в зимний период.

Определением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 16 августа 2021 г. дела объединены в одно производство.

[Решением](#) Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 19 августа 2022 г. первоначальные исковые требования удовлетворены. Признаны недействительными результаты межевания земельного участка с кадастровым номером ..., произведенного на основании межевого плана от 16 сентября 2013 г., подготовленного кадастровым инженером Трунцевым В.Е. Исправлена реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ... путем их переопределения в соответствии с вариантом N 1 судебного экспертного заключения от 29 июля 2022 г., выполненного судебным экспертом Попченко М.С., с указанием площади земельного участка - 1037 кв. м. Установлены границы земельного участка при домовладении по адресу: ..., в соответствии с вариантом N 1 названного выше судебного экспертного заключения с указанием площади - 1473 кв. м. За Королевой Л.Р., Фирсановой Н.Р., Щелкуновой Е.А. признано право общей долевой собственности - по 1/3 доли за каждой - на земельный участок при домовладении по адресу: ..., в порядке бесплатного предоставления. На Митрофанову И.В. возложена обязанность в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу восстановить смежную границу между земельными участками в соответствии с вариантом N 1 судебного экспертного заключения путем демонтажа существующего и возведения нового забора по установленным решением суда геоаннотациям. Встречные исковые требования Митрофановой И.В. удовлетворены частично. Индивидуальный жилой дом по адресу: ..., признан реконструированным самовольно. На Королеву Л.Р., Фирсанову Н.Р., Щелкунову Е.А. возложена обязанность в течение одного месяца с момента вступления в законную силу решения суда обработать все деревянные элементы строительных конструкций дома огнезащитным составом, установить водосточную систему, снегоудерживающие элементы на кровле дома со стороны разделительной границы между земельными участками сторон. В удовлетворении встречных исковых требований в части возложения обязанности демонтировать конструктивные элементы жилого дома отказано.

[Апелляционным определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 октября 2022 г. и [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. [решение](#) суда оставлено без изменения.

Митрофановой И.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 21 августа 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 8 декабря 2023 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для удовлетворения кассационной жалобы и частичной отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 ([статья 390<sup>14</sup>](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Королева Л.Р., Фирсанова Н.Р., Щелкунова Е.А. на основании договора купли-продажи жилого дома от 1 февраля 2007 г. являются собственниками жилого дома по адресу: ..., - по 1/3 доли каждая.

Из материалов инвентарного дела к домовладению усматривается, что оно располагается на участке площадью: на 1946 год - 1406 кв. м, на 1967 год - 1406,4 кв. м, на 1985 год - 1406,4 кв.м.

Смежными землепользователями участка при указанном выше домовладении являются: справа по фасаду - Митрофанова И.В. как собственник дома по адресу: ..., и участка при нем с кадастровым номером ... площадью 1037 кв. м, слева по фасаду - Кудряшова А.А. как собственник участка с кадастровым номером по адресу: ...

Границы участков с кадастровыми номерами и ... определены и внесены в ЕГРН.

Споры по границам с участком с кадастровым номером ... не заявлено.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции с учетом выводов третьей (последней) судебной землеустроительной экспертизы посчитал обоснованными доводы истцов о недействительности межевания, проведенного в 2013 году, и о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка с кадастровым номером ..., подлежащей исправлению по варианту N 1, предложенному судебным экспертом Попченко М.С., который предусматривает сохранение площади названного участка, отраженной в ЕГРН, и восстановление перенесенной на основании неверных сведений ЕГРН смежной границы между участками сторон. Также суд усмотрел основания для признания за истцами в порядке бесплатного предоставления права общей долевой собственности на участок, на котором расположено принадлежащее им домовладение, в границах, указанных в варианте N 1 судебного экспертного заключения, составленного Попченко М.С., с учетом длительного сложившегося порядка землепользования.

Частично удовлетворяя требования Митрофановой И.В., суд первой инстанции, исходя из положений [статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, из выводов проведенных по делу судебных строительно-технических экспертиз, установивших нарушение требований о минимальных отступах от границы здания в реконструированном виде до смежной границы с земельным участком Митрофановой И.В. и некритические нарушения в устройстве кровли, не влекущие угрозу жизни и здоровью граждан, признал жилой дом истцов реконструированным самовольно, возложив на них обязанность в целях устранения нарушений прав Митрофановой И.В. обработать все деревянные элементы строительных конструкций дома огнезащитным составом, установить водосточную систему, снегоудерживающие элементы на кровле дома со стороны разделительной границы между земельными участками сторон.

С указанными выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

Согласно положениям [подпункта 2 пункта 1, подпункта 4 пункта 2 статьи 60](#) Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка; действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании [части 3 статьи 61](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном данным

федеральным законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу этого федерального закона (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного 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 (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).

В случаях, если 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 ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда (**часть 4 статьи 61** Федерального закона N 218-ФЗ).

В **статье 22** Федерального закона N 218-ФЗ предусмотрено, что местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (**часть 8**). Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с данным федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (**часть 9**).

В силу **части 10 статьи 22** Федерального закона N 218-ФЗ (действовала на момент проведения межевания земельного участка с кадастровым номером ...) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Действующая на момент разрешения спора **часть 1.1 статьи 43** Федерального закона N 218-ФЗ предусматривает, что при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

Согласно **части 1 статьи 79** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

На основании **части 1 статьи 85** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации эксперт обязан принять к производству порученную ему судом экспертизу и провести полное исследование представленных материалов и документов; дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и направить его в суд, назначивший экспертизу.

В силу **части 2 статьи 86** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Согласно **части 3 статьи 86** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в **статье 67** Кодекса.

С учетом требований гражданского процессуального законодательства об относимости и допустимости доказательств экспертное заключение должно содержать в себе четкие и однозначные ответы на вопросы, поставленные перед экспертом судом. Лишь в этом случае заключение эксперта может быть принято судом в качестве доказательства, которое оценивается судом по правилам, установленным в **статье 67** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Оценка заключения экспертов должна производиться судом не произвольно, а по правилам, установленным законом.

В ходе судебного разбирательства судом назначались судебные, в том числе повторные, землеустроительные экспертизы, проведение последней из которых было поручено эксперту АНО экспертного управления судебных и внесудебных исследований и оценки "МК ЭКСПЕРТ" Попченко М.С., перед которой были поставлены вопросы относительно правильности определения

границ земельного участка с кадастровым номером ... при исправлении реестровой ошибки по материалам межевания в 2013 году (вопрос 3), относительно вариантов их переопределения с учетом сведений о фактических границах участка по состоянию на 2013 год и ранее в пределах давности существования на местности более пятнадцати лет назад (вопрос 4), а также вариантов установления границ земельного участка при домовладении по адресу: ... в том числе с учетом давности существования фактических границ при домовладении на местности в пределах пятнадцати лет и более (вопрос 5).

Между тем представленное экспертом АНО экспертного управления судебных и внесудебных исследований и оценки "МК ЭКСПЕРТ" Попченко М.С. заключение не содержит ответов на поставленные вопросы, касающиеся определения местоположения границ земельных участков сторон с учетом их существования на местности пятнадцати лет и более.

Так, исходя из ответа эксперта на вопрос 3 фактической границей участка с кадастровым номером ....., смежной с участком при домовладении по адресу: ..., по состоянию на 2013 год принята граница, отраженная на топографической съемке земельного участка, произведенной в июне 2012 года, как наиболее приближенная к дате подготовки межевого плана - 16 сентября 2013 г. Переопределение границы участка с кадастровым номером ... при исправлении реестровой ошибки по материалам межевания в 2013 году было произведено неверно, так как не учитывалась фактическая граница между участками N ... 2 и ... 4, существующая на местности на момент межевания в 2013 году и закрепленная забором.

Отвечая на вопросы 4 и 5, эксперт, исходя из выявленной при ответе на вопрос 3 реестровой ошибки в сведениях о координатах поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером ....., предложила вариант N 1 переопределения координат характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером ....., который подготовлен с учетом смежной границы между участками N ... 2 и ... 4, восстановленной по топосъемке земельного участка, произведенной в июне 2012 года, по адресу: ..., с учетом существующего забора, проходящего по фасадной меже участка, и кадастровых границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами ...

В ходе проведенного исследования экспертом было восстановлено положение забора, существовавшего между участками N ... 2 и ... 4, по состоянию на 3 ноября 2006 г., который впоследствии - в период с указанной даты до 25 июня 2010 г. - был перенесен и существовал в неизменном виде до 17 мая 2021 г., а в период с 17 мая по 16 июня 2021 г. был демонтирован Митрофановой И.В.

Таким образом, вывод данного экспертного заключения о наличии реестровой ошибки в сведениях о координатах поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером ... в межевом плане 2013 года нельзя признать обоснованным и объективным, поскольку эксперт не установил, что местоположение границ земельного участка, определенное в результате проведения кадастровых работ в на указанный период, в нарушение положений [части 10 статьи 22](#) Федерального закона N 218-ФЗ не соответствовало их местоположению исходя из границ, существующих на местности пятнадцать лет и более и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. При этом несоответствие данных ЕГРН фактическим границам указанного земельного участка, обозначенным ограждением - забором, определено по состоянию на 2012 год на основании топосъемки 2012 года.

Кроме того, предложенный экспертом Попченко М.С. вариант N 1 установления границ участка не соответствует сведениям о конфигурации участка, содержащимся в технических паспортах на домовладение ... по состоянию на 1985 и 2006 годы, что исключает возможность установления месторасположения границ участка площадью 1473 кв. м при доме, расположенном по улице ...

Напротив, в материалах дела имеются картографические и землеустроительные документы, подтверждающие существование земельного участка с кадастровым номером ... площадью 1037 кв.м в оспариваемой конфигурации пятнадцати и более лет.

Так, существующая конфигурация участка с кадастровым номером ..., в том числе с наличием чересполосицы в нижней части смежной границы с земельным участком домовладения ... по улице ..., подтверждается ситуационным планом, выданным администрацией Сергиево-Посадского городского округа на основании топографической съемки, выполненной в 1991 году ФГУП "Госземкадастрсъемка", землеустроительным делом земельного участка при домовладении ... и техническим паспортом домовладения по состоянию на 1985 год.

Кроме прочего, существующая конфигурация участка с кадастровым номером ... площадью 1037 кв. м (т. 1, л.д. 83) была утверждена главным архитектором органа местного самоуправления 7 октября 2002 г. и имеет отметку о том, что конфигурация земельного участка соответствует фактическому землепользованию, а также согласована предыдущим собственником домовладения, расположенного по

адресу: ..., - Смирновой З.С. и данная конфигурация существовала в неизменном виде до июня 2021 года.

Между тем данные документы при разрешении вопроса о наличии реестровой ошибки в данных ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ... не исследовались.

Межевое дело земельного участка с кадастровым номером ..., по результатам исполнения которого в сведения государственного кадастра недвижимости были внесены данные о конфигурации, местоположении границ и площади земельного участка, кем-либо не оспорены и судом недействительными не признаны.

В суде первой инстанции Митрофановой И.В. в обоснование своих возражений против выводов заключения эксперта АНО экспертного управления судебных и внесудебных исследований и оценки "МК ЭКСПЕРТ" Попченко М.С. было представлено экспертное заключение ФГБОУВО "Московский государственный университет геодезии и картографии", в котором сделаны выводы о том, что какая-либо реестровая ошибка относительно местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ... отсутствует и имеющиеся в ЕГРН координаты характерных точек земельного участка верны, со ссылкой на необходимость применения положений [части 1.1 статьи 43](#) Федерального закона N 218-ФЗ. Между тем данный документ не получил какой-либо правовой оценки в решении суда, в то время как в соответствии с [частью 1 статьи 55](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Вопрос о проведении дополнительной экспертизы по указанному в заключении основанию противоречивости выводов оспариваемой судебной землеустроительной экспертизы судом первой инстанции не обсуждался.

Согласно [пунктам 5 и 7 части 2 статьи 329](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле, выводы суда по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления.

Суд апелляционной инстанции в нарушение норм процессуального законодательства не осуществил предоставленные ему полномочия по повторному рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных [главой 39](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд апелляционной инстанции формально указал на законность решения суда первой инстанции, каких-либо мотивов, по которым доводы апелляционной жалобы отклоняются, не привел.

Кассационный суд общей юрисдикции нарушения норм права, допущенные судами первой и апелляционной инстанций, не устранил.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем полагает необходимым отменить [решение](#) Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 19 августа 2022 г., [апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 октября 2022 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. в части разрешения первоначальных исковых требований и направить дело в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

В остальной части судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь [статьями 390<sup>14</sup> - 390<sup>16</sup>](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

[решение](#) Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 19 августа 2022 г., [апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 октября 2022 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. в части разрешения исковых требований Королевой Людмилы Романовны, Фирсановой Наталии Романовны, Щелкуновой Елены Анатольевны к Митрофановой Ирине Витальевне, администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области об установлении границ земельного участка при домовладении, о признании результатов

межевания земельного участка недействительными, об исправлении реестровой ошибки, о возложении обязанности восстановить смежную границу между участками, признании права общей долевой собственности на земельный участок при домовладении в порядке бесплатного предоставления отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части [решение](#) Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 19 августа 2022 г., [апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 октября 2022 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Москаленко Ю.П.

Судьи

Горохов Б.А.

Назаренко Т.Н.

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2025 г. N 18-КГ25-315-К4 Суд отменил судебные акты по делу об исправлении реестровой ошибки, дело направил на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, поскольку суду надлежало установить соблюдение процедуры формирования каждого земельного участка и с учётом выводов судебной экспертизы дать оценку возможности приведения границ земельных участков в соответствие по предложенному экспертом варианту в целях устранения имеющихся противоречий между сведениями ЕГРН и их фактическим положением**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пильгуева Максима Викторовича, Пильгуевой Нины Александровны, Резника Константина Петровича, Усачева Андрея Витальевича, Усачева Алексея Витальевича, Абедовой Джамили Шукириевны, Абуладзе Билала Нодариевича, Абуладзе Подари Алиосмановича к Чадьяровой Антонине Степановне, Турищевой Тупи Адамовне, Юрьевой Марине Владимировне, Инглисову Хусейну Алиевичу, Абуладзе Дурсуну Ибрагимовичу об исправлении реестровой ошибки

по кассационной жалобе Резника Константина Петровича на **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. и **определение** судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Резника К.П. Ярцева И.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пильгуев М.В., Пильгуева Н.А., Резник К.П., Усачев Алексей В., Усачев Андрей В., Абедова Д.Ш., Абуладзе Б.Н., Абуладзе Н.А. обратились в суд с иском к Чадьяровой А.С., Юрьевой М.В., Инглисову Х.А., Турищевой Г.А., Абуладзе Д.И. и, уточнив исковые требования, просили устранить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков путём исключения из государственного кадастра недвижимости существующих сведений о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами ... и внести сведения о местоположении границ земельных участков в соответствии с каталогом координат характерных (поворотных) точек границ земельных участков, а границы земельных участков кадастровыми номерами ... считать неустановленными, их площадь декларированной; обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю внести изменения в регистрационные учёты путём исключения сведений о границах земельных участков с кадастровыми номерами ... из ЕГРН в связи с нарушениями определения границ при проведении кадастровых работ; указать, что решение является основанием для внесения изменений в сведения о земельных участках.

**Решением** Белореченского районного суда Краснодарского края от 30 июня 2020 г. в удовлетворении иска отказано.

**Апелляционным определением** судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 февраля 2021 г. **решение** суда первой инстанции оставлено без изменения.

**Определением** судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2021 г. **решение** Белореченского районного суда Краснодарского края от 30 июня 2020 г. и **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 февраля 2021 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 22 декабря 2023 г. уточнённые исковые требования удовлетворены.

**Апелляционным определением** судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. решение Белореченского районного суда Краснодарского края от 22 декабря 2023 г. отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

**Определением** судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене **определений** судов

апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 июня 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 11 августа 2025 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со [статьёй 390<sup>14</sup>](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами ... и ... принадлежат на праве собственности Резнику К.П.

Абуладзе Б.Н. является арендатором земельного участка с кадастровым номером ..., Абуладзе Н.А. арендатором земельного участка с кадастровым номером ... на основании договоров аренды от 20 февраля 2013 г. Участки поставлены на кадастровый учёт 18 июля 2012 г.

Абедова Д.Ш. является арендатором земельного участка с кадастровым номером ..., поставленного на кадастровый учёт 18 октября 2012 г.

Собственником земельного участка с кадастровым номером ... является Пильгуев М.В., собственником земельного участка с кадастровым номером ... - Пильгуева Н.А., участок поставлен на кадастровый учёт 17 июня 2010 г.

Земельный участок с кадастровым номером ... принадлежит на праве собственности Усачеву Андрею В., поставлен на кадастровый учёт 2 февраля 2017 г.

Усачеву Алексею В. принадлежат участки с кадастровыми номерами ... и ...

Земельный участок с кадастровым номером ... принадлежит на праве собственности Абуладзе Д.И.

Турищева Г.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером ..., Инглисов Х.А. - собственником земельного участка с кадастровым номером ...

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... является Юрьева М.В.

Сведения о характерных точках границ вышеуказанных земельных участков с указанием координат внесены в государственный кадастр недвижимости.

В ходе уточнения границ земельных участков выявлены ошибки в определении их местоположения на местности и установлено, что земельные участки неверно поставлены на кадастровый учёт в неправильных уточнённых координатах границ, в результате чего земельный участок с кадастровым номером ..., расположенный в ... сельском округе Белореченского района, накладывается на земельный участок с кадастровым номером ..., а земельные участки с кадастровыми номерами ... и ... накладываются на земельный участок с кадастровым номером ...; земельный участок с кадастровым номером ... накладывается на земельный участок с кадастровым номером ..., границы земельного участка с кадастровым номером ... накладываются на земельные участки с кадастровыми номерами ... и ...; земельный участок с кадастровым номером ..., с кадастровым номером ... накладывается на земельные участки с кадастровыми номерами ... и ..., земельные участки с кадастровыми номерами ... накладываются на земельный участок с кадастровым номером ..., земельные участки с кадастровыми номерами ... и ..., накладываются на земельный участок с кадастровым номером ...

Определением Белореченского районного суда от 26 декабря 2019 г. назначена землеустроительная экспертиза, согласно выводам которой установлено несоответствие фактического расположения земельных участков данным ЕГРН, причиной чего может быть некорректное определение координат поворотных точек земельных участков как при постановке на кадастровый учёт, так и неверная установка межевых знаков. Земельные участки с кадастровыми номерами ... частично обозначены на местности межевыми знаками, а именно - столбиками. Однако какие поворотные точки спорных земельных участков закреплены на местности межевыми знаками, а какие нет, установить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами ... не обозначены на местности межевыми знаками.

С целью установления соответствия фактического положения земельных участков сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании, судом была назначена дополнительная судебная землеустроительная экспертиза, производство которой поручено экспертам АНО "НСЭЦ "ФИНЕКА".

Из заключения эксперта от 27 июня 2023 г. следует, что координаты характерных (поворотных) точек фактических границ земельного участка с кадастровым номером ... на местности (в натуре) не определены, так как границы на местности не закреплены и при экспертном осмотре правообладатель данного земельного участка отсутствовал.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные, не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков, при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные не соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные по линии n1 - 1(15-11) соответствуют, в пределах допустимой погрешности. По остальным размерам не соответствуют. Координаты характерных точек границ не соответствуют, превышая допустимые погрешности.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этого земельного участка при образовании.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии n1-n2 (21-19) и n3-n4 (22-23) размеры соответствуют, в пределах допустимых погрешностей. Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии n1-n2 (23-22) и n3-n4, n4-5 (25-26) размеры соответствуют в пределах допустимых погрешностей. Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии n1-n2 (26-25) и n3-n4 (20-27) размеры соответствуют, в пределах допустимых погрешностей, Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих

земельных участков при их образовании. В части сравнения мер линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения мер линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют, в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют.

Координаты характерных (поворотных) точек фактических границ земельного участка с кадастровым номером ... на местности (в натуре) не определены, так как границы на местности не закреплены и при экспертном осмотре правообладатель данного земельного участка отсутствовал. Поэтому произвести сравнительный анализ фактических границ земельного участка с кадастровым номером ... и сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ при его образовании, не представляется возможным. Местоположение границ указанных земельных участков частично соответствует сведениям в ЕГРН и документам, определявшим местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

По данным ЕГРН границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные полностью соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

По данным ЕГРН границы земельного участка с кадастровым номером ... частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Границы земельного участка с кадастровым номером ... по данным ЕГРН частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные полностью соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... по данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

Границы земельного участка с кадастровым номером ... по данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В отношении земельного участка с кадастровым номером ... произвести сравнительный анализ не представляется возможным.

Границы земельного участка с кадастровым номером ... по данным ЕГРН частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные полностью соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами ... до данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельных участков при их образовании.

Фактическое местоположение земельных участков с кадастровым номером ... и ... частично соответствует сведениям, содержащимся в документах, определяющих местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

В отношении земельного участка с кадастровым номером ... в части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют; в части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют; координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

В отношении земельного участка с кадастровым номером ... в части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют; в части сравнения описания смежных землепользователей, данные соответствуют; координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактическое местоположение земельных участков с кадастровым номером ... и ... частично соответствуют сведениям, определяющим местоположение границ этих земельных участков при их образовании на основании свидетельских показаний, находящихся в материалах настоящего гражданского дела.

Сравнить местоположение земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... с земельными участками кадастровыми номерами ..., по документам, определяющим местоположение земельных участков с кадастровым номером ... и ... при их образовании не представляется возможным, ввиду отсутствия координат характерных точек земельных участков в данных документах.

По данным ЕГРН имеется вклинивание границ земельных участков с кадастровыми номерами ..., и фактических границ земельного участка с кадастровым номером ... Фактические (имеющиеся на местности) площади размеры границ и координат угловых (поворотных) точек земельных участков с кадастровым номером ... и ..., не соответствуют сведениям, внесённым в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... имеется реестровая ошибка, которая заключается в отличии фактических координат характерных точек границ земельных участков координат по данным ЕГРН, что выражается в смещении границ земельных участков на величину от 21,45 м до 33,36 м, а также в отличии фактических длин линий (горизонтальных проложений), дирекционных углов и площади от данных ЕГРН.

Причиной несоответствия фактических границ земельных участков кадастровыми номерами ... и ... сведениям, внесённым в ЕГРН, является реестровая ошибка.

Экспертом предложен вариант исправления реестровой ошибки с сохранением конфигурации и площади земельных участков с кадастровыми номерами ...

Так, экспертом представлены площади, длины линий (горизонтальные проложения), дирекционные углы и координаты угловых (поворотных) точек земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... в результате исправления реестровой ошибки.

Обращаясь с иском в суд истцы указывали на наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, принадлежащих ответчикам, что препятствует установлению границ земельных участков, принадлежащих истцам, ввиду наличия пересечений с кадастровыми границами земельных участков ответчиков.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства, в том числе заключения судебной землеустроительной и дополнительной судебной землеустроительной экспертиз, исходил из наличия реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, а также указал, что границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... необходимо считать неустановленными, а их площадь декларированной, так как определить их фактическое местоположение не представляется возможным, поскольку они не расположены в границах координат, представленных в ЕГРН.

Суд апелляционной инстанции, повторно оценив представленные доказательства, исходил из того, что истцами избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку требования истцов фактически направлены на прекращение прав в отношении принадлежащих им земельных участков в существующих границах, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и об аннулировании которых просят истцы, с установлением новых координат участков, что не предусмотрено законом; полное аннулирование границ земельных участков без установления новых границ приведёт к неопределённости в правоотношениях сторон, при этом факт наложения фактической границы земельных участков истцов на границы земельных участков ответчиков сам по себе не свидетельствует о реестровой ошибке, допущенной при производстве кадастровых работ, поскольку между сторонами возник спор относительно местоположения земельных участков, при этом, по существу требования истцов направлены на сохранение их фактических границ без представления соответствующих правоустанавливающих документов; устранение реестровой ошибки допускается только в случае отсутствия спора о границах земельных участков; фактическое использование истцами земельных участков в иных границах само по себе не является предусмотренным законом основанием для вывода о наличии реестровой ошибки и изменения границ земельного участка, постановке его на кадастровый учёт в иных границах, а также не может порождать оснований для приобретения этим лицом права собственности на него.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что выводы эксперта о наличии реестровых ошибок обоснованы исключительно тем обстоятельством, что границы земельных участков сторон не соответствуют их местоположению, указанному в первоначальных правоустанавливающих документах и в ЕГРН.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

**Пунктом 3 статьи 6** Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Исходя из **части 2 статьи 8** Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определённой вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (**часть 8 статьи 22** Закона N 218-ФЗ).

В силу **части 3 статьи 61** Закона N 218-ФЗ воспроизведённая 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 комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном данным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу закона (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного 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 (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке осуществления государственного кадастрового учёта в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта соответствующего объекта недвижимости.

По смыслу **пункта 56** постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" суд вправе сделать выводы о допущенной кадастровой (реестровой) ошибке только в том случае, если вносимые изменения не повлекут нарушений прав и законных интересов других лиц и при отсутствии спора о праве на недвижимое имущество.

Из материалов дела следует, что на основании постановления главы администрации г. Белореченска Краснодарского края от 13 сентября 1993 г. N 970 о передаче в собственность бесплатно рабочим, служащим и пенсионерам бывшего совхоза "Южный" земельных долей гражданам переданы доли сельхозугодий в размере согласно приложению.

Согласно **пункту 1 статьи 13** Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счёт своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным **Земельным кодексом** Российской Федерации и Федеральным законом.

Земельный участок образуется путём выдела в счёт земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путём выдела земельного участка в порядке, установленном **пунктами 4-6** настоящей статьи (**пункт 2**).

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утверждённым этим

собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется ([пункт 3](#)).

[Пунктом 4](#) названной нормы установлено, что если указанное в [пункте 3](#) решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счёт земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счёт земельной доли или земельных долей.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном [статьёй 13.1](#) настоящего Федерального закона ([пункт 6](#)).

В силу статьи 13.1 Закона N 101-ФЗ проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счёт земельной доли или земельных долей ([пункт 1](#)).

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо ([пункт 2](#)).

Проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо в случае, указанном в [пункте 4 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки ([пункт 5](#)).

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счёт земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения ([пункт 6](#)).

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации ([пункт 7](#)).

В [пункте 8](#) регламентировано содержание извещения.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка ([пункт 9](#)).

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации ([пункт 10](#)).

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка ([пункт 12](#)).

Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде ([пункт 15](#)).

Кадастровые работы в отношении выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утверждённым проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утверждённом проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на десять процентов ([пункт 16](#)).

В соответствии с [частью 1.1 статьи 43](#) Закона N 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. При уточнении границ земельных участков допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в [пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26](#) настоящего Федерального закона. В межевом плане приводится обоснование местоположения уточнённых границ земельного участка.

Установление соответствия фактического местоположения земельных участков истцов сведениям, содержащимся в документах, определяющих местоположение границ этих земельных участков при их образовании являются юридически значимыми при разрешении настоящего спора.

Кроме того, необходимо учитывать, что земельные участки истцов своего местоположения с момента их образования (формирования) не меняли, нарезались из общего земельного массива без промежутков между наделами (паями), что подтверждается показаниями смежных землепользователей.

В рамках проведённой по делу судебной землеустроительной экспертизы было установлено полное и частичное несоответствие фактических площадей, размеров границ и координат поворотных точек земельных участков, а также несоответствие сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании, что и привело к реестровой ошибке.

При образовании земельных участков ответчика Юрьевой М.В. произошло их вклинивание в земельный участок Резника К.В., что установлено путём сравнения данных, указанных в ЕГРН земельных участков с кадастровыми номерами ... и ..., и фактических границ земельного участка с кадастровым номером ...

В ходе судебного разбирательства эксперт сообщил, что одной из причин выявленных расхождений является разница в использованных системах координат при формировании земельных участков (система координат 1963 года) на момент образования земельных участков истцов и земельных участков Юрьевой М.В. (система координат, существовавшая на 2017 год), что также не получило оценки судебных инстанций.

Согласно [части 2 статьи 56](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В рамках экспертизы от 27 июня 2023 г. экспертом было установлено, что координаты земельных участков истцов в первичных документах и землеустроительных делах, а также сведения в ЕГРН не совпадают с фактическими границами земельных участков. На основании указанного экспертного заключения судом было верно установлено, что фактическое местоположение земельных участков истцов не соответствует сведениям, содержащимся в первичных документах, определявших местоположение границ указанных земельных участков при их образовании.

Таким образом, суду апелляционной инстанции надлежало установить соблюдение процедуры формирования каждого земельного участка и с учётом выводов судебной экспертизы дать оценку возможности приведения границ земельных участков в соответствие по предложенному экспертом варианту в целях устранения имеющихся противоречий между сведениями ЕГРН и их фактическим положением.

Между тем этого сделано не было.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь [статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup>](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

А.Н. Марьин

Судьи

А.П. Киселёв

В.А. Петрушкин

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 декабря 2019 г. N 18-КГ19-156 Суд отменил вынесенные ранее судебные акты нижестоящих инстанций, которыми отказано в удовлетворении требования о признании сведений о местоположении земельных участков реестровой ошибкой, и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, поскольку установлен факт наличия реестровой ошибки и выводы, сделанные экспертом по результатам проведенной землеустроительной экспертизы, судами не опровергнуты, отказ суда в удовлетворении исковых требований о ее исправлении не соответствует законодательству, а потому дело не может считаться разрешенным**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Назаренко Т.Н.,  
судей Рыженкова А.М. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-1649/2018 по иску Андямова Александра Васильевича к Юткину Виктору Владимировичу, Шумкиной Любови Павловне о признании сведений о местоположении земельных участков реестровой ошибкой

по кассационной жалобе Андямова Александра Васильевича на [решение](#) Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,  
установила:

Андымов А.В. обратился в суд с иском к Юткину В.В., Шумкиной Л.П. о признании сведений о местоположении земельных участков с кадастровыми номерами ..., ... и ... реестровой ошибкой, об установлении границ земельного участка с кадастровым номером в следующих координатах:

X	Y
504468.12	1312852.11
504447.15	1312842.16
504464.92	1312806.61
504470.36	1312809.00
504487.16	1312775.07
504503.77	1312783.28
504490.38	1312808.90
504483.90	1312821.22
504468.12	1312852.11

Также истец просил суд установить границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ... в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером ... и указать, что решение является основанием для внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ названных земельных участков.

В обоснование иска Андямов А.В. указал, что он на основании постановления главы Трудобеликовской сельской администрации Красноармейского района Краснодарского края от 8 сентября 1993 г. N 65 является собственником земельного участка с кадастровым номером ..., расположенного по адресу: ... Смежными земельными участками являются земельный участок с кадастровым номером ..., принадлежащий на праве собственности Шумкиной Л.П., и земельный участок с кадастровым номером ..., принадлежащий на праве собственности Юткину В.В. Полагает, что при проведении кадастровых работ установлено неверное местонахождение названных участков, ввиду чего сведения, содержащиеся в ЕГРН в части определения границ этих земельных участков, являются реестровой ошибкой, так как данные сведения не соответствуют правоустанавливающим документам и фактическому местонахождению таких границ, ссылаясь на заключение специалиста от 20 июля 2018 г., которым установлено, что расхождение в местоположении поворотных точек границы согласно выписке ЕГРН на местности составляет от 0,55 м до 1,51 м, что не соответствует допустимой погрешности к

точности определения координат, установленной приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения". Ввиду допущенной реестровой ошибки у истца, по его утверждению, отсутствует возможность получить разрешение на реконструкцию расположенного на принадлежащем ему земельном участке жилого дома.

Ответчики искивые требования не признали.

Решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Андямовым А.В. поставлен вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и об отмене обжалуемых судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Андямова А.В. судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 26 сентября 2019 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 27 ноября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 (статья 390.14 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Андямову А.В. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером ..., расположенный по адресу: ... на котором расположен индивидуальный жилой дом, иные строения и сооружения (л.д. 11, 23-29, 30 т. 1).

Названный выше земельный участок, а также образованные из земельного участка с кадастровым номером ... земельные участки с кадастровыми номерами ... и ..., принадлежащие на праве собственности Шумкиной Л.П., и земельный участок с кадастровым номером ..., принадлежащий на праве собственности Юткину В.В., являются смежными.

Определением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 18 сентября 2018 г. по делу назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено судебному эксперту Самарцевой Л.Н.

Перед экспертом судом поставлены следующие вопросы:

1. установить, соответствует ли фактическое местоположение границы между земельными участками, расположенными по адресу: ... (адрес земельного участка с кадастровым номером ...) и ...А (адрес исходного земельного участка с кадастровым номером ...), сведениям, содержащимся в ЕГРН? Если нет, то установить, в результате чего возникло несоответствие;

2. установить границы земельного участка, расположенного по адресу ..., в соответствии с фактическими границами, существующими на местности пятнадцать и более лет;

3. установить границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ..., являющиеся смежными для земельного участка с кадастровым номером ..., в соответствии с фактическими, существующими на местности пятнадцать и более лет;

4. в случае выявления реестровой ошибки предложить варианты ее исправления.

По результатам проведенной по делу судебной землеустроительной экспертизы эксперт сделал следующие выводы:

1. фактическое местоположение установленного ограждения (забора) между земельным участком с кадастровым номером ... и земельными участками с кадастровыми номерами: ... (смежный земельный участок с земельным участком с кадастровым номером ..., требований в отношении границ которого истцом не заявлено), ... не соответствует сведениям об этой границе, содержащейся в ЕГРН. Установленное несоответствие фактического местоположения ограждения (забора) между земельным участком с кадастровым номером ... и смежными земельными участками сведениям об этой границе,

содержащимся в едином государственном реестре недвижимости, возникло вследствие допущенной реестровой ошибки кадастровым инженером, выполнявшим кадастровые работы;

2. определены границы земельного участка с кадастровым номером ... в МСК-23 для 1 зоны

X	Y
504468.42	1312852.28
504447.16	1312842.23
504462.92	1312809.73
504465.01	1312806.50
504470.45	1312809.02
504487.28	1312774.96
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

3. граница между земельным участком с кадастровым номером ... и ... проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

- граница между земельным участком с кадастровым номером ... и ... проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01

- граница между земельным участком с кадастровым номером ... и ... проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41

в МСК-23, принятой для ведения государственного реестра недвижимости 1 зона.

Для изменения границы земельного участка с кадастровым номером ... в сведениях единого государственного реестра недвижимости в соответствии с ее фактическим местоположением следует указывать полные сведения о прохождении тыльной (задней) межи земельного участка с кадастровым номером ... даже в той части, в которой она не граничит с земельным участком с кадастровым номером

..., а именно:

X	Y
504506.17	1312776.14
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41

4. для земельного участка с кадастровым номером ... в соответствии с фактическим местоположением ограждения, верными будут координаты характерных точек границы, соответствующие значениям:

X	Y
504468.42	1312852.28
504447.16	1312842.23
504462.92	1312809.73
504465.01	1312806.50
504470.45	1312809.02
504487.28	1312774.96
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

в МСК-23 для 1 зоны.

С целью исправления выявленной реестровой ошибки, установленные значения координат характерных точек границы необходимо внести в сведения ЕГРН.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу о том, что истцом не представлено допустимых доказательств в обоснование заявленных требований, указав, что согласно заключению судебного эксперта для внесения сведений в ЕГРН с целью исправления выявленной реестровой ошибки в соответствии с положениями [Федерального закона](#) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" необходимо подготовить межевой план по исправлению реестровой ошибки в местоположении границы земельного участка с кадастровым номером 23:13:0601064:17, расположенного по адресу: ..., с указанием координат характерных точек границы, соответствующих фактическому местоположению ограждения, одновременно внося изменения в сведения о границах земельных участков с кадастровыми номерами: ..., являющихся смежными, имеющих общую границу, и обратиться с заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Краснодарскому краю.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда с выводами суда первой инстанции согласилась.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, что привело к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

[Частью 3 статьи 61](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлено, что воспроизведенная в ЕГРН 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 названным 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.

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 ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда (**часть 4** названной выше статьи).

Применительно к правилам **статьи 39** Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" устанавливаемая судебным решением при исправлении реестровой ошибки граница одновременно является границей смежного земельного участка.

В статье 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлены основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (**часть 2**).

Таковыми документами-основаниями, предусмотренными названной выше статьей, помимо межевого плана, в частности, являются технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (**пункт 7 части 2** названной выше статьи).

Кроме перечисленных выше документов такими документами - основаниями согласно **пункту 5 части 2** этой же статьи также являются вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом, исправление реестровой ошибки производится в том числе по решению суда, а в предусмотренных законом случаях только по решению суда. При этом межевой план применительно к **статьям 14, 61** Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", не является исключительным средством доказывания по делам об исправлении реестровых ошибок.

Как разъяснено в **пунктах 1 и 11** постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении", решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело.

Исходя из приведенных выше положений **статьи 61** Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" реестровая ошибка подлежит исправлению.

Учитывая, что судом по настоящему делу установлен факт наличия реестровой ошибки и выводы, сделанные экспертом по результатам проведенной землеустроительной экспертизы, судом не опровергнуты, отказ суда в удовлетворении исковых требований о ее исправлении не соответствует требованиям приведенных норм материального права, а дело не может считаться разрешенным.

При рассмотрении дела суд также не учел положения **пункта 1 статьи 11.4** Земельного кодекса Российской Федерации касательно земельного участка с кадастровым номером ..., согласно которым при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, по общему правилу, прекращает свое существование.

Кроме того, в процессе рассмотрения дела установлено наличие реестровой ошибки при определении смежных границ земельных участков с кадастровыми номерами ... и ...

Ввиду данных обстоятельств суду в соответствии с **частью 2 статьи 56** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следовало поставить на обсуждение вопрос об уточнении исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем **решение** Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г. подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в Красноармейский районный суд Краснодарского края.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь **статьями 390.14-390.16** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

**решение** Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Назаренко Т.Н.

Судьи

Рыженков А.М.

Москаленко Ю.П.

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июля 2018 г. N 4-КГ18-49 Суд отменил апелляционное определение и направил дело о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости и установлении границ земельного участка на новое апелляционное рассмотрение, поскольку суд не дал оценки выводам эксперта судебной землеустроительной экспертизы о наличии кадастровой (реестровой) ошибки и площади наложения исследуемых земельных участков и не проверил их на соответствие другим доказательствам по делу**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Мудрецовы Валентины Васильевны к Комитету лесного хозяйства Московской области, Территориальному управлению Росимущества в Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости, об установлении границ земельного участка

по кассационной жалобе представителя Комитета лесного хозяйства Московской области Махарадзе Марины Амировны на решение Наро-Фоминского городского суда Московской области от 3 июля 2017 г. и **апелляционное определение** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения представителя Комитета лесного хозяйства Московской области Махарадзе М.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Мудрецовы В.В. - Сафоновой Т.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Мудрецова В.В., обратившись в суд с иском к Комитету лесного хозяйства Московской области, Территориальному управлению Росимущества в Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и уточнив впоследствии свои требования, просила признать частично недействительными сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ лесного участка с кадастровым номером ... в части наложения на фактические границы земельного участка с кадастровым номером ... площадью 800 кв. м, расположенного по адресу: ... обл. ..., СНТ "...", участок N ..., обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в сведения о границах и характерных точках лесного участка с кадастровым номером ... в соответствии с таблицей 4 заключения эксперта от 29 июня 2017 г. N 61-2017; установить границы земельного участка с кадастровым номером ... в соответствии с таблицей 2 заключения эксперта от 29 июня 2017 г. N 61-2017.

В обоснование требований Мудрецова В.В. указала, что она является собственником земельного участка N в СНТ "... с кадастровым номером ... площадью 800 кв. м. При постановке на кадастровый учет данного земельного участка выяснилось, что имеется наложение этого участка на участок лесного фонда с кадастровым номером ..., сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. Ссылаясь на положения **статьи 304** Гражданского кодекса Российской Федерации, истец просила устранить нарушения своих прав, полагая, что при постановке на кадастровый учет лесного участка не были соблюдены требования действующего законодательства о согласовании границ со смежными землепользователями, а также не учтены существовавшие на местности фактические границы участка истца и принадлежащие ей строения.

Решением Наро-Фоминского городского суда Московской области от 3 июля 2017 г., оставленным без изменения **апелляционным определением** судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 октября 2017 г., исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Комитета лесного хозяйства Московской области ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 9 июня 2018 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 ([статья 387](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании постановления главы администрации Наро-Фоминского района Московской области от 15 февраля 1993 г. N 175 "О закреплении за садоводческими товариществами, их членами и выдаче временных свидетельств на право собственности (владения, пользования землей)" в коллективную совместную собственность садового товарищества "...." передано 0,79 га земли, в собственность членов садового товарищества - 2,97 га земли (общая площадь 3,76 га). Список членов садового товарищества к постановлению не приложен (т. 1, л.д. 22).

Согласно справке и выкопировке генерального плана СНТ "...." земельный участок N ... входит в границы территории указанного товарищества (т. 1, л.д. 16, 17).

Мудрецова В.В. на основании свидетельства о праве собственности на землю от 20 февраля 1993 г. N 23274 и постановления главы администрации Наро-Фоминского района Московской области от 15 марта 1993 г. N 175 является собственником земельного участка N в СНТ "...." с кадастровым номером ... общей площадью 800 кв. м, адрес объекта: ... Право собственности зарегистрировано, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11).

Сведения о данном земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости, границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, что подтверждено кадастровым паспортом земельного участка (т. 1, л.д. 14).

На основании деклараций об объектах недвижимости от 25 июня 2013 г. Мудрецовой В.В. принадлежат на праве собственности два жилых дома, расположенных на указанном земельном участке, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 10 июля 2013 г. (т. 1, л.д. 12-13).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15 марта 2017 г. участок с кадастровым номером ... относится к категории земель лесного фонда, граница участка состоит из 26 контуров, сведения об объекте имеют статус "актуальные", описание местоположения границ земельного участка, сведения о характерных точках границы земельного участка представлены на 750 листах (т. 2, л.д. 2-250, т. 3, л.д. 1-250, т. 4 л.д. 1-251).

В подтверждение границ лесного участка Комитетом лесного хозяйства Московской области представлены выкопировка из планшета лесоустройства Каменского участкового лесничества (т. 1, л.д. 187-197).

Согласно письму Комитета лесного хозяйства в адрес директора Наро-Фоминского филиала ГКО МО "Мособлес" земельный участок с кадастровым номером ... накладывается на земли лесного фонда Наро-Фоминского лесничества, Каменского участкового лесничества, квартал 86, ориентировочная площадь наложения 217,61 кв. м (т. 5, л.д. 17). Представлена справка о пересечении границ земельного участка с кадастровым номером ... и земель лесного фонда с чертежом и каталогом координат поворотных точек пересечения границ (т. 5, л.д. 18-20).

Кроме того, в подтверждение наложения границ земельного участка с кадастровым номером ... на лесной участок с кадастровым номером ... представлено заключение кадастрового инженера Мрыхина В.И. (т. 1, л.д. 10).

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные по делу доказательства, в том числе заключение проведенной по делу судебной землеустроительной экспертизы от 29 июня 2017 г., пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований Мудрецовой В.В., поскольку исходил из наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в отношении спорного участка лесного фонда.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу [части 1 статьи 195](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В [пунктах 2 и 3](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении" (далее - постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О судебном решении") разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на

применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права ([часть 1 статьи 1](#), [часть 3 статьи 11](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании ([статьи 55, 59-61, 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Рассматривая дело, суд должен установить закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и правоотношения сторон, определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести данные обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались ([часть 2 статьи 56](#), [статья 148](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с [частью 1 статьи 196](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

При вынесении судом первой инстанции обжалуемого решения указанные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации соблюдены не были.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В [пункте 2](#) данной статьи установлено, что земли, указанные в [пункте 1](#) этой статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с [частью 2 статьи 9](#) Федерального закона от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" на землях лесного фонда запрещаются размещение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, предоставление лесных участков гражданам для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

[Статьей 101](#) Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда отнесены лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

В силу [статьи 7](#) Лесного кодекса Российской Федерации лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и данного кодекса.

В соответствии со [статьями 67-68](#) Лесного кодекса Российской Федерации лесоустройство проводится на землях лесного фонда, землях обороны и безопасности, на которых расположены леса; землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса: землях особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса, и включает в себя: проектирование лесничеств и лесопарков; проектирование эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, а также особо защитных участков лесов, проектирование лесных участков: закрепление на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков: таксацию лесов (выявление, учет, оценка качественных и количественных характеристик лесных ресурсов): проектирование мероприятий по охране, защите, воспроизводству лесов. Геодезические и картографические работы проводятся в соответствии с [Федеральным законом](#) от 26 декабря 1995 г. N 209-ФЗ "О геодезии и картографии". В случаях закрепления на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков местоположение границ может быть закреплено на местности с помощью лесоустроительных, лесохозяйственных знаков и (или) указано на картах лесов.

Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с [земельным законодательством](#), [лесным законодательством](#) и

**законодательством** о градостроительной деятельности.

Таким образом, определение границ лесного участка категории земель лесного фонда, обороны и безопасности, поселений (населенных пунктов), особо охраняемых природных территорий осуществляется в ходе проведения работ по лесоустройству и землеустройству. В результате проведения лесоустройства местоположение границ лесных участков может быть закреплено на местности с помощью лесоустроительных лесохозяйственных знаков и (или) указано на картах лесов (лесничеств).

Согласно **статье 70.1** Лесного кодекса Российской Федерации при проектировании лесных участков осуществляется подготовка проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков. Местоположение, границы и площадь лесных участков определяются соответственно по лесным кварталам и (или) лесотаксационным выделам, их границам и площади.

Кроме того, согласно **пункту 1 части 6 статьи 39** Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

При этом отнесение земельного участка к землям лесного фонда само по себе не может исключать уточнение границ земельного участка и установление их на местности при выявлении нарушения прав смежных землепользователей.

Исходя из обоснования заявленных Мудрецовой В.В. требований юридически значимыми и подлежащими выяснению с учетом содержания спорных отношений сторон и подлежащих применению норм материального права обстоятельствами по настоящему делу являлись в том числе обстоятельства нарушения прав истца при определении границ земельного участка лесного фонда с кадастровым номером ... установления смежной границы земельных участков с кадастровыми номерами ... и ..., а также обстоятельства включения части земельного участка истца в земли лесного фонда.

В соответствии с **частью 1 статьи 79** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В силу **части 3 статьи 86** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в **статье 67** Кодекса.

В **пункте 7** постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О судебном решении" разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (**статья 67, часть 3 статьи 86** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

На основании **части 3 статьи 67** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Таким образом, заключение эксперта не обязательно для суда и должно оцениваться им в совокупности и во взаимной связи с другими доказательствами.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Мудрецовой В.В., суд первой инстанции исходил из выводов проведенной по делу 29 июля 2017 г. судебной землеустроительной экспертизы о наличии кадастровой (реестровой) ошибки и площади наложения исследуемых земельных участков в размере 222 кв. м (т. 5, л.д. 40-108).

При этом, приняв в качестве доказательства данное заключение судебной землеустроительной экспертизы и положив его в обоснование решения, суд в нарушение приведенных выше норм процессуального права не дал оценки выводам эксперта и не проверил их на соответствие другим доказательствам по делу.

Между тем вывод эксперта о кадастровой (реестровой) ошибке при определении границ земельного участка лесного фонда и о наложении земельных участков не согласуется с утверждением этого же эксперта о невозможности определить смежную границу исследуемых земельных участков, поскольку в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на земельные участки с

кадастровыми номерами ... и отсутствуют сведения о границах и координатах поворотных точек земельных участков, что не позволяет установить, располагается ли участок Мудрецовой В.В. на землях лесного фонда. Более того, экспертом установлено, что фактическая площадь участка с кадастровым номером ... составляет 820 кв. м, что превышает площадь по правоустанавливающим документам на 20 кв. м, при этом площадь этого же участка, исчисленная по размерам, указанным в проекте планировки застройки СНТ "...", составляет всего 600 кв. м.

Несмотря на наличие указанных противоречий, при разрешении спора суд первой инстанции сослался только на заключение эксперта, не дав ему соответствующей оценки, при этом остальные доказательства во внимание не принял.

Между тем согласно доводам кассационной жалобы кадастровый учет лесных участков осуществлялся в соответствии с материалами лесоустройства. Результаты лесоустройства в установленном законом порядке недействительными не признаны, и из решения суда не следует, в чем именно данные документы не отвечают требованиям законодательства и не подтверждают право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок.

Из-за допущенных судом первой инстанции ошибок в применении норм материального и процессуального права постановленное судебное решение нельзя признать отвечающим требованиям [статьи 195](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции ошибки нижестоящего суда не исправил.

Исходя из вышеизложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела.

Согласно [части 1 статьи 327](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных [главой 39](#) данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию ([пункт 21](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции").

Принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства ([статья 6.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить [апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 18 октября 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 Московского областного суда от 18 октября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Асташов С.В.

Судьи

Марьин А.Н.

Романовский С.В.