



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ23-73-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 января 2024 г.

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: [REDACTED], в соответствии с вариантом № 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 [REDACTED], 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 № 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 № 1 экспертного заключения, о признании права общей долевой собственности – по 1/3 доли – на земельный участок площадью 1437 кв.м по адресу: [REDACTED], в порядке бесплатного предоставления в соответствующих координатах. Истцы указали на то, что являются собственниками – по 1/3 доли каждая – жилого дома по адресу:

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 [REDACTED], 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 [REDACTED] путем их переопределения в соответствии с вариантом № 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: [REDACTED], [REDACTED], в соответствии с вариантом № 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: [REDACTED], [REDACTED], 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 № 1 судебного экспертного заключения путем демонтажа существующего и возведения нового забора по установленным решением суда геоаналогам. Встречные исковые требования Митрофановой И.В. удовлетворены частично. Индивидуальный жилой дом по адресу: [REDACTED], [REDACTED], 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 390¹⁴ 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: [REDACTED], – 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: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], и участка при нем с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1037 кв. м, слева по фасаду – Кудряшова А.А. как собственник участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Границы участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] определены и внесены в ЕГРН.

Споров по границам с участком с кадастровым номером [REDACTED] 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 [REDACTED], подлежащей исправлению по варианту № 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 № 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. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 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 № 218-ФЗ).

В статье 22 Федерального закона № 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). Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с данным федеральным законом требований, является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (часть 9).

В силу части 10 статьи 22 Федерального закона № 218-ФЗ (действовала на момент проведения межевания земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) 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 № 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

и кадастровых границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED].

В ходе проведенного исследования экспертом было восстановлено положение забора, существовавшего между участками № [REDACTED] и [REDACTED], 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 [REDACTED] 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 № 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 № 1 установления границ участка не соответствует сведениям о конфигурации участка, содержащимся в технических паспортах на домовладение [REDACTED] по состоянию на 1985 и 2006 годы, что исключает возможность установления месторасположения границ участка площадью 1473 кв. м при доме [REDACTED], расположенном по улице [REDACTED].

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

Так, существующая конфигурация участка с кадастровым номером [REDACTED], в том числе с наличием чересполосицы в нижней части смежной границы с земельным участком домовладения [REDACTED] по улице [REDACTED], подтверждается ситуационным [REDACTED].

планом, выданным администрацией Сергиево-Посадского городского округа на основании топографической съемки, выполненной в 1991 году ФГУП «Госземкадастрсъемка», землеустроительным делом земельного участка при домовладении [REDACTED] и техническим паспортом домовладения по состоянию на 1985 год.

Кроме прочего, существующая конфигурация участка с кадастровым номером [REDACTED] 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: [REDACTED], – 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 [REDACTED] не исследовались.

Межевое дело земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], 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 [REDACTED] отсутствует и имеющиеся в ЕГРН координаты характерных точек земельного участка верны, со ссылкой на необходимость применения положений части 1.1 статьи 43 Федерального закона № 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 апелляционных 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 390¹⁴–390¹⁶ 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

Судьи