



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ24-1-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Васиной Ольги Евгеньевны, Таревой Антонины Александровны, Вехбе Билал к Шевченко Максиму Николаевичу, Мовсисяну Карену Борисовичу, Ким Екатерине Сергеевне, Боженко Анастасии Николаевне, Волкову Сергею Викторовичу об исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельных участков, по встречному иску Мовсисяна Карена Борисовича, Ким Екатерины Сергеевны, Боженко Анастасии Николаевны, Волкова Сергея Викторовича к Васиной Ольге Евгеньевне, Таревой Антонине Александровне, Вехбе Билал об исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельных участков,

по кассационной жалобе представителя Шевченко М.Н. – Чайки И.С. на решение Одинцовского городского суда Московской области от 6 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 3 октября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения Шевченко М.Н., а также его представителя Чайки И.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Васина О.Е., Тарева А.А., Вехбе Б. обратились в суд с иском к Шевченко М.Н., Мовсисяну К.Б., Ким Е.С., Боженко А.Н., Волкову С.В., с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просили исправить реестровую ошибку, установить границы земельных участков по варианту № 2 заключения эксперта, указав в обоснование заявленных требований, что Васиной О.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок № 81 площадью 1 000 кв.м с кадастровым номером (далее также КН) [REDACTED]. Тарева А.А. является собственником земельного участка № 83 площадью 1 000 кв. м с кадастровым номером [REDACTED]. Вехбе Б. обладает на праве собственности земельным участком № 82 площадью 1 000 кв. м с кадастровым номером [REDACTED]. Земельные участки находятся на территории ДСК «[REDACTED]», расположенного в Одинцовском районе Московской области.

Ответчики являются правообладателями смежных земельных участков.

В ходе проведения кадастровых работ были выявлены реестровые ошибки в определении местоположения сторон, которые подлежат исправлению.

Мовсисян К.Б., Ким Е.С., Боженко А.Н., Волков С.В. предъявили встречный иск об исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельных участков по варианту № 2 заключения эксперта.

Встречный иск обоснован тем, что истцы являются собственниками земельных участков № 91 площадью 1228 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], № 92 площадью 1000 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], № 93 площадью 550 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], №93 площадью 450 кв.м с кадастровым номером [REDACTED]. В ходе разбирательства настоящего дела экспертным путем выявлены реестровые ошибки, которые подлежат исправлению путем исключения сведений из ЕГРН в части описания координат поворотных точек земельных участков и установления границ с учетом фактического землепользования.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 6 июня 2022 г. иск и встречный иск удовлетворены.

Исправлена реестровая ошибка в отношении спорных земельных участков путем исключения координат поворотных точек земельных участков [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Установлены границы земельных участков

5

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 3 октября 2022 г. указанное решение суда отменено в части исключения координат поворотных точек земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Решение суда изменено в части границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], установлены границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 715 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], ДСК «[REDACTED]», участок 84, принадлежащего на праве собственности Шевченко М.Н. по варианту № 4 дополнения к заключению эксперта с приведением каталога координат.

В остальной части решение Одинцовского городского суда Московской области от 6 июня 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 г. решение суда в неотмененной и неизмененной части и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 декабря 2023 г. заявителю восстановлен срок, установленный частью 2 статьи 390³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 19 февраля 2024 г. кассационная жалоба 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 отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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 норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, Васиной О.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок № 81 площадью 1000 кв.м с кадастровым номером [REDACTED].

Вехбе Б. обладает на праве собственности земельным участком № 82 площадью 1000 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Тарева А.А. является собственником земельного участка № 83 площадью 1 000 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Указанные выше земельные участки находятся на территории ДСК «[REDACTED]», расположенного в [REDACTED].

Земельные участки поставлены на кадастровый учет, границы определены в установленном законом порядке.

Правообладателями смежных земельных участков являются ответчики.

Шевченко М.Н. является собственником земельного участка № 84 с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 кв.м.

Мовсисян К.Б. владеет на праве собственности земельным участком № 91 площадью 1228 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Ким Е.С. – собственник земельного участка № 92 площадью 1000 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Боженко А.Н. правообладатель участка № 93 площадью 550 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Волков С.В. является собственником земельного участка № 93 площадью 450 кв.м с кадастровым номером 50:20:0070401:595.

Смежным землепользователем участка Шевченко М.Н. является привлеченное к участию в деле определением от 26 мая 2022 г. третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, Дмитриева В.А., которая владеет на праве собственности земельным участком № 85 с КН [REDACTED] площадью 1000 кв. м.

Земельные участки ответчиков и указанного выше третьего лица находятся на кадастровом учете, границы участков установлены, сведения о местоположении земельных участков внесены в ЕГРН.

Определением суда от 1 апреля 2022 г. по делу назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Элит Хаус Гео».

Согласно заключению землеустроительной экспертизы от 23 мая 2022 г. № 23/СТЭ/22 местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. № 81) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (1072 кв. м) больше площади этого участка по документам (1000 кв. м) на

72 кв.м. Фактическая площадь земельного участка с КН [REDACTED] не соответствует площади по сведениям ЕГРН.

Местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 82) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (1399 кв. м) больше площади этого участка по документам (1000 кв. м) на 399 кв.м. Фактическая площадь данного земельного участка не соответствует площади по сведениям ЕГРН.

Местоположение частично обозначенных на местности фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 83) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. В связи с отсутствием на местности закрепления замкнутого контура границ, определить фактическую площадь земельного участка не представляется возможным. Следовательно, определить соответствие фактической площади данного земельного участка сведениям, содержащимся в ЕГРН, также не представляется возможным.

Местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 91) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (1447 кв.м) больше площади этого участка по документам (1228 кв.м) на 219 кв.м. Фактическая площадь указанного земельного участка не соответствует площади этого участка по сведениям ЕГРН.

Местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 92) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (1107 кв.м) больше площади этого участка по документам (1000 кв.м) на 107 кв.м. Фактическая площадь указанного земельного участка не соответствует площади по сведениям ЕГРН.

Местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 93) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (479 кв.м) больше площади этого участка по документам (450 кв.м) на 29 кв.м. Фактическая площадь данного земельного участка не соответствует площади этого участка по сведениям ЕГРН.

Местоположение фактических границ земельного участка с КН [REDACTED] (уч. 93) не соответствует местоположению кадастровых границ этого участка по сведениям ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка (639 кв.м) больше площади этого участка по документам (550 кв.м) на 89 кв.м. Фактическая площадь данного земельного участка не соответствует площади этого участка по сведениям ЕГРН.

В результате проведенных исследований установлено наличие наложений кадастровых границ земельных участков с КН [REDACTED] (уч. 84), с КН [REDACTED] (уч. 81), с КН [REDACTED] (уч. 82), с КН [REDACTED]

_____ (уч. 83), с КН _____ (уч. 91), с КН _____ (уч. 92), с КН _____ (уч. 93), с КН _____ (уч. 93) на фактические границы смежных землепользователей.

Причиной наложения кадастровых границ на фактические границы земельных участков является реестровая ошибка при постановке земельных участков с КН _____ (уч. 84), с КН _____ (уч. 81), с КН _____ (уч. 82), с КН _____ (уч. 83), с КН _____ (уч. 91), с КН _____ (уч. 92), с КН _____ (уч. 93), с КН _____ (уч. 93) на государственный кадастровый учет, возникшая из-за ошибки в определении местоположения границ указанных земельных участков.

Несоответствие местоположения кадастровых и фактических границ земельных участков указывает на то, что лицом, выполнявшим кадастровые работы, была допущена ошибка в определении координат характерных (поворотных) точек границ. Данная ошибка была внесена в землеустроительную документацию, на основании которой она была воспроизведена в Государственном кадастре недвижимости, а затем в Едином государственном реестре недвижимости, что является реестровой ошибкой.

Для устранения наложения границ земельных участков и исправления реестровой ошибки экспертом подготовлено два варианта установления границ исследуемых земельных участков, указано, что при установлении границ земельного участка с КН _____ потребуется исключить из ЕГРН сведения о местоположении границ смежного земельного участка с КН _____, собственник которого не является стороной по делу.

Суд первой инстанции с учетом мнения сторон по настоящему делу для исправления реестровых ошибок избрал вариант № 2 заключения эксперта, установив границы по указанному варианту.

Протокольным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 сентября 2022 г. для дачи пояснений относительного экспертного заключения № 23/СТЭ/22 вызваны эксперты ООО «Элит Хаус Гео», также экспертам предложено представить дополнительный вариант определения границ земельного участка № 84 с КН _____ с учетом смежной границы с земельным участком с КН _____ в соответствии с кадастром, без смещения смежной границы между границами участков в сторону земельного участка с КН _____.

Дополнением к заключению эксперта № 23/СТЭ/22 представлены два добавочных варианта № 3 и № 4 установления границ спорных земельных участков, которые подготовлены в связи с тем, что в вариантах № 1 и № 2 требуется исключение из ЕГРН сведений о местоположении границ смежного земельного участка с КН _____ (уч. 85), собственник которого не является стороной по настоящему делу. По вариантам № 3 и № 4 местоположение западной границы земельного участка с КН _____ (уч. 84) определяется с учетом местоположения кадастровой границы земельного участка с КН _____.

_____ (уч. 85), сведения о которой содержатся в ЕГРН. Площадь земельного участка с КН _____ (уч. 84) по вариантам № 3 и № 4 составит 715 кв.м, что на 285 кв.м меньше площади этого участка по правоустанавливающим документам (1 000 кв. м).

Исправить реестровую ошибку и установить границы земельного участка с КН _____ (уч. 84) площадью 1 000 кв. м можно следующими способами:

– путем обращения собственника земельного участка с КН _____ к собственнику земельного участка с КН _____ (уч. 85), а также собственникам соседних земельных участков с КН _____ (уч. 86), КН _____ (уч. 87), КН _____ (уч. 88), КН _____ (уч. 89), об организации проведения кадастровых работ по уточнению границ этих участков, площадь которых будет соответствовать правоустанавливающим документам;

– путем обращения собственника земельного участка с КН _____ (уч. 84) в судебные инстанции с целью исправления реестровой ошибки и установления границ земельного участка с КН _____ (уч. 85), а также соседних земельных участков с КН _____ (уч. 86), КН _____ (уч. 87), КН _____ (уч. 88), КН _____ (уч. 89), площадь которых будет соответствовать правоустанавливающим документам.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции был допрошен эксперт ООО «Элит Хаус Гео» Ушаков Н.Н., пояснивший, что в связи с наличием реестровой ошибки все земельные участки по одной линии со сторонами должны сдвигаться, в том числе земельный участок Шевченко М.Н. с КН _____, далее земельный участок Дмитриевой В.А. с КН _____ и все следующие за ним участки. Однако участок с КН _____ и все последующие участки не исследовались и их границы не определялись, а границы участка с кадастровым номером _____ были сдвинуты в сторону земельного участка с кадастровым номером _____. Для установления смежной границы по кадастру между земельными участками с КН _____ и _____ экспертами подготовлено дополнение к заключению эксперта, и для установления границы земельного участка с КН _____ подходит 4 вариант с учетом того, что судом избран вариант № 2 заключения судебной экспертизы для установления границ земельных участков сторон.

Согласно варианту № 4 предлагается: с учетом местоположения кадастровой границы смежного земельного участка с КН _____ определить границу земельного участка с КН _____, расположенного по адресу: _____, ДСК «_____», уч. 84, площадью 715 кв.м по характерным точкам с приведенными в дополнении к заключению эксперта по указанному варианту координатами, дирекционными углами и горизонтальными положениями.

Отменяя решение суда первой инстанции в части исключения координат поворотных точек земельного участка с КН [REDACTED], принадлежащего Дмитриевой В.А., суд апелляционной инстанции исходил из того, что к Дмитриевой В.А. не были заявлены исковые требования, в качестве ответчика она не привлекалась, в связи с чем решение суда в указанной части не может являться законным.

Суд апелляционной инстанции, обсудив все варианты дополнения к заключению эксперта с учетом того, что сторонами, в том числе и Шевченко М.Н., к Дмитриевой В.А. требований не заявлялось, пришел к выводу об изменении решения суда в части границы земельного участка с КН [REDACTED], установив границы данного земельного участка, площадью 715 кв.м, по варианту № 4 дополнения экспертизы, при котором границы земельного участка с КН [REDACTED] остаются прежними, права и законные интересы Дмитриевой В.А. не нарушены.

Суд кассационной инстанции решение суда в неотмененной и в неизмененной части и апелляционное определение оставил без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним 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. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной 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 № 218-ФЗ).

Согласно части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела) воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка,

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

По смыслу пункта 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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.

В данном споре юридически значимым обстоятельством является соответствие реестровых границ земельных участков их документальным и существующим границам. Установление в судебном порядке описания границ посредством определения координат характерных точек таких границ не должно приводить к изменению уникальных характеристик земельного участка, поскольку суд не изменяет ни качественных, ни количественных характеристик участка правообладателя, а приводит существующий объем прав в соответствие с действующим законодательством.

В рамках настоящего дела установлено общее смещение границ спорных земельных участков в связи с реестровой ошибкой, между тем к участию в деле были привлечены не все собственники земельных участков с двух линий (участки 81–89, 90–98), о чем ходатайствовал Шевченко М.Н. в суде первой инстанции, полагая, что при установленных обстоятельствах принятие решения в отношении только нескольких участков не разрешает вопрос по существу, порождает образование новых ошибок.

Действующим законодательством принудительное изъятие части земельного участка не предусмотрено, между тем суд апелляционной инстанции в отсутствие законных оснований счел возможным удовлетворить требования первоначальных истцов об исправлении реестровой ошибки за счет изъятия части земельного участка, принадлежащего Шевченко М.Н., поскольку апелляционным определением документальная площадь принадлежащего ему земельного участка с КН [REDACTED] существенно уменьшена (с 1000 кв. м до 715 кв. м), что привело к нарушению прав заявителя.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального 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 Одинцовского городского суда Московской области от 6 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 3 октября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Одинцовского городского суда Московской области от 6 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 3 октября 2022 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи