



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-293-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шестаковой Ольги Васильевны к Петанову Константину Фёдоровичу, Щетинину Александру Игоревичу, Зацаринной Елене Григорьевне, Андреянову Владимиру Васильевичу и администрации г. Сочи о признании и устранении реестровой ошибки, аннулировании регистрационной записи, установлении границ земельного участка для внесения сведений в ЕГРН и постановки на кадастровый учёт, а также по встречному иску Щетинина Александра Игоревича к Шестаковой Ольге Васильевне, Петанову Константину Фёдоровичу и Зацаринной Елене Григорьевне о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, исключении из ЕГРН записи и сведений о земельном участке и установлении факта существования на местности границ земельного участка более пятнадцати лет

по кассационной жалобе Щетинина Александра Игоревича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2023 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Щетинина А.И. – Благова Е.А., действующего на основании ордера от 7 февраля 2025 г. № 016690, поддержавшего доводы кассационной жалобы, и представителя Шестаковой О.В. – Ариффулина А.А., действующего на основании ордера от 29 января 2025 г. № 108, возражавшего против удовлетворения жалобы,

**установила:**

Шестакова О.В. обратилась в суд с указанными выше исковыми требованиями, в обоснование которых ссылалась на то, что она является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 200 кв.м, расположенного по адресу:

При проведении ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» кадастровых работ в целях выдачи Шестаковой О.В. межевого плана на указанный земельный участок для индивидуального жилищного строительства выявлено наложение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 215 кв.м, собственником которого являлся Петанов К.Ф., продавший его впоследствии Щетинину А.И. и Зацаринной Е.Г.

Поскольку наложение границ указанных выше смежных земельных участков, как указало ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ», могло произойти в результате реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], Шестаковой О.В. предложено в судебном порядке предъявить требования о её устранении.

Щетинин А.И. с иском не согласился, просил в его удовлетворении отказать и заявил встречные исковые требования о признании отсутствующим у Шестаковой О.В. права собственности на земельный участок, исключении из ЕГРН записи и сведений о земельном участке, а также об установлении факта существования на местности более пятнадцати лет границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2023 г., иск Шестаковой О.В. удовлетворён, встречный иск Щетинина А.И. оставлен без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. указанные выше решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Щетинин А.И. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 декабря 2024 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, объяснения относительно 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Шестакова О.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 200 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

Право собственности Шестаковой О.В. на указанный земельный участок зарегистрировано согласно вступившему в законную силу решению Адлерского районного суда г. Сочи от 15 сентября 2008 г., на основании которого ей выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на упомянутый участок от 19 ноября 2008 г.

9 февраля 2008 г. данный земельный участок внесён в государственный кадастр недвижимости, что подтверждается выпиской из государственного земельного кадастра, кадастровым планом земельного участка от 18 февраля 2008 г.

Согласно выписке из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. ответчик Петанов К.Ф. является собственником смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 215 кв.м, расположенного по тому же адресу.

Основанием регистрации права собственности Петанова К.Ф. на указанный земельный участок согласно выписке из ЕГРН является постановление главы Краснополянской поселковой администрации Адлерского района города Сочи Краснодарского края от 19 января 1995 г.

Постановлением главы администрации Адлерского района города Сочи от 29 сентября 2006 г. Петанову К.Ф. утверждён проект границ земельного участка по указанному выше адресу.

Собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 200 кв.м, расположенного по этому же адресу, является Андреев В.В.

Границы указанных выше смежных земельных участков между землепользователями не согласовывались, строения на них отсутствуют.

15 апреля 2020 г. Петанов К.Ф. заключил договор купли-продажи принадлежащего ему земельного участка с Щетининым А.И. и Зацаринной Е.Г. – по 1/2 доли в праве собственности на данный участок каждому из покупателей, в рассрочку, под условием нахождения участка в залоге у продавца до полной оплаты стоимости земельного участка.

При проведении ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» кадастровых работ в целях выдачи Шестаковой О.В. межевого плана на указанный земельный участок выявлено наложение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 215 кв.м, собственником которого являлся Петанов К.Ф., продавший его впоследствии Щетинину А.И. и Зацаринной Е.Г.

ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» рекомендовало Шестаковой О.В. предъявить требования об исправлении реестровой ошибки в судебном порядке.

Определениями Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 июля 2021 г. и от 15 июля 2022 г. по делу назначены судебная землеустроительная экспертиза и дополнительная судебная землеустроительная экспертиза, проведение которых поручено экспертам

ФБУ «Краснодарская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации».

Как следует из заключений первичной и дополнительной судебных экспертиз от 3 июня и от 13 декабря 2022 г., имеется реестровая ошибка в сведениях о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], правообладателями которого являются Щетинин А.И. и Зацаринная Е.Г., произошло изменение конфигурации земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Андреянову В.В., со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], правообладателями которого являются Щетинин А.И. и Зацаринная Е.Г., а также полное задвоение земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], арендуемого Новиковой А.С. у администрации города Сочи, с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащим Шестаковой О.В., указанные выше земельные участки имеют общие границы.

По результатам дополнительной судебной землеустроительной экспертизы предложено несколько вариантов исправления реестровых ошибок. В соответствии с вариантом № 1, как наиболее отвечающим интересам землепользователей, площади спорных земельных участков уменьшатся относительно площадей, указанных в правоустанавливающих документах на них: земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Андреянову В.В., с 1 200 кв.м до 1 088 кв.м, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], правообладателями которого являются Щетинин А.И. и Зацаринная Е.Г., с 1 215 кв.м до 1 096 кв.м, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Шестаковой О.В., с 1 200 кв.м до 1 084 кв.м.

Судебные инстанции, разрешая спор, установили, что уточнение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежавшего Петанову К.Ф., произведено в нарушение установленной законом процедуры, а также согласование границ с собственниками смежных участков не осуществлялось, тем самым межевание такого участка нельзя признать законным, кроме того, имеются расхождения в его конфигурации и длине границ, в результате чего границы другого участка с кадастровым номером [REDACTED] также были установлены в 2009 году с нарушением порядка межевания. Факт полного задвоения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] подтверждён документально. При этом с целью установления фактических границ спорных участков другие смежные земельные участки [REDACTED] – [REDACTED], имеющие уточнённые границы, не могут учитываться при выборе варианта исправления допущенных

реестровых ошибок при формировании участков, принадлежащих Шестаковой О.В., Щетинину А.И., Зацаринной Е.Г. и Андреянову В.В.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

На основании постановления главы администрации Краснополянского поселкового Совета Адлерского района города Сочи Краснодарского края от 9 декабря 1993 г. № 430 (приложение II) «Схема выделения земельного участка № [ ]» Шестаковой О.В. и членам семьи предоставлен земельный участок № [ ] площадью 1 200 кв.м в районе [ ] для строительства индивидуального жилого дома.

Вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи от 15 сентября 2008 г. по делу № [ ] действия регистрационной службы признаны незаконными, суд обязал зарегистрировать право собственности Шестаковой О.В. на земельный участок с кадастровым номером [ ].

Согласно кадастровому плану от 18 февраля 2008 г. земельный участок с кадастровым номером [ ] площадью 1 200 кв.м поставлен на кадастровый учёт 9 декабря 1993 г., который подлежал уточнению при межевании.

При выполнении в 2020 году кадастровых работ, осуществлённых в целях выдачи межевого плана земельного участка с кадастровым номером [ ], выявлено, что границы уточняемого участка имеют пересечения с границами земельного участка с кадастровым номером [ ] площадью 1 215 кв.м, который принадлежит на праве долевой собственности Щетинину А.И. и Зацаринной Е.Г.

Согласно выписке из ЕГРН от 15 февраля 2021 г. земельный участок с кадастровым номером [ ] поставлен на кадастровый учёт 19 января 1995 г., на основании договора купли-продажи от 15 апреля 2020 г., заключённого между Петановым К.Ф. (продавец) и Щетининым А.И. и Зацаринной Е.Г. (покупатели), внесена запись об обременении в виде ипотеки в силу закона в пользу Петанова К.Ф.

Согласно описанию местоположения земельного участка с кадастровым номером [ ] он имеет смежные границы с земельными участками [ ], [ ], [ ], [ ], [ ].

В свою очередь, право собственности Петанова К.Ф. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] возникло на основании постановления главы администрации Краснополянского поселкового Совета Адлерского района города Сочи Краснодарского края от 19 января 1995 г. № 18, в соответствии с которым в порядке переоформления права аренды земельный участок площадью 1 215 кв.м был предоставлен в собственность в пределах установленных норм предоставления для индивидуальной жилой застройки, при этом согласно плану земельного участка, утверждённому в 2007 году, его границы (геодезические данные) не имеют смежных линий с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED].

Основанием для обращения Шестаковой О.В. с иском является разрешение спора о границах земельных участков посредством установления характерных точек координат смежных земельных участков.

Таким образом, незаконное пользование одной из сторон спорным участком не может относиться к предмету спора об установлении границ земельных участков, разрешение которого направлено на устранение только неопределённости в вопросе нахождения границы смежных участков, и спора о принадлежности той или иной его части.

Судебные инстанции, разрешая спор, исходили из того, что в результате нарушения порядка согласования местонахождения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не были согласованы границы со всеми смежными землепользователями, в том числе с Шестаковой О.В., которая являлась собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], поставленного на кадастровый учёт 9 декабря 1993 г., границы которого также подлежали уточнению.

При рассмотрении спора судебные инстанции сделали вывод о наличии воспроизведённой в Едином государственном реестре недвижимости ошибки, содержащейся в межевом плане, допущенной лицом, выполнявшем кадастровые работы (реестровая ошибка, которая подлежит исправлению в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., разъяснено, что при разрешении межевого спора суд устанавливает фактическую и (или) юридическую границу смежных земельных участков, принимая во внимание в том числе сведения о местоположении границ таких участков и их согласовании на момент образования спорных участков.

Установление судом границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить его на соответствующий государственный учёт, создаёт определённую в отношениях по использованию заинтересованными лицами смежных земельных участков.

При наличии межевого спора иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок является ненадлежащим способом защиты права.

Таким образом, поскольку в рассматриваемом случае у собственников земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] возникли возражения относительно местоположения границ участков, в том числе и в связи с частичным отсутствием фактических границ на местности по всей длине одного из участков, а также с учётом изменения их конфигурации и площади, суду следовало исходить из наличия между сторонами спора о праве (об установлении границ смежных земельных участков).

При проверке и оценке документов, подготовленных по результатам кадастровых работ, следует учитывать, что при государственном кадастровом учёте, проводимом в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно являлась и частью границ другого участка, могут вноситься и соответствующие изменения в кадастр недвижимого имущества в сведения о местонахождении смежного участка.

При разрешении такого спора следует учитывать, что в случае, если не требуется согласование границ со смежным землепользователем, поскольку границы смежного участка не были уточнены либо изменены, не исключается обязанность при проведении кадастровых работ учитывать информацию о границах фактически существующего и используемого с 1993 года участка с кадастровым номером [REDACTED], ранее поставленного на государственный кадастровый учёт.

При рассмотрении таких споров не исключается необходимость участия в деле прежних собственников земельных участков в целях надлежащего рассмотрения межевого спора.

В этой связи вывод судов о наличии реестровой ошибки при проведении кадастровых работ следует признать ошибочным.

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 данного кодекса.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются 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).

Согласно заключению эксперта от 3 июня 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (собственник Петанов К.Ф.) имеет общие границы с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] (собственник Андреянов В.В.) и участком с кадастровым номером [REDACTED] (собственник Шестакова О.В.), его фактические границы на местности закреплены не по всей длине участка, это исключает возможность определить границы и площадь участка. В результате изменения конфигурации границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] со стороны земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] это привело к пересечению границ, при этом установить на местности границы и координаты земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не представляется возможным.

В пункте 8 заключения землеустроительной экспертизы от 3 июня 2022 г. сделан вывод, что площадь, граница и координаты земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] находятся в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Шестаковой О.В., поставленного на кадастровый учёт в 1993 году.

В рамках дополнительной судебной экспертизы, проведённой с целью определения на местности фактических границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] по первичным правоустанавливающим документам и в соответствии с графическими архивными материалами было установлено, что площадь участка, принадлежащего Андреянову В.В., увеличена на 119 кв.м.

Разрешая спор и признавая недействительными результаты межевания, суд установил, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет несоответствия конфигурации, местоположения границ, что повлекло и изменение его площади.

В связи с этим именно при разрешении межевого спора, возникшего между сторонами, следовало установить площадь смежных участков, которая зависит от конфигурации границ, поскольку в данном случае изменение местоположения границ спорных участков повлекло к изменению и других уникальных характеристик.

Судебные инстанции посчитали допустимым при исправлении реестровой ошибки уменьшить площадь спорного земельного участка, принадлежащего Шестаковой О.В. с 1 200 кв.м (по первичным документам) до 1 084 кв.м, Щетинину А.И. и Зацаринной Е.Г. с 1 215 кв.м до 1 096 кв.м,

Андреянову В.В. с 1 200 кв.м до 1 088 кв.м по отношению к данным о площадях, содержащихся в правоустанавливающих документах и сведениях кадастрового учёта.

Судебные инстанции в нарушение установленного законом порядка при принятии решения об устранении реестровой ошибки, возникшей в результате кадастровых работ, по сути установили новые границы на местности, определили иную конфигурацию спорных участков, а также уменьшили площади относительно данных, содержащихся в правоустанавливающих документах.

Вместе с тем при определении координат и площади спорных участков судебные инстанции не учли, что сам факт определения границ других смежных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] не исключает обязанности определить законность их формирования за счёт земельных участков, принадлежащих участникам спора, с целью установления оснований для уменьшения площади и изменения конфигурации спорных участков.

В этой связи необходимо было определить границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] по графическим материалам к представленным сторонами правоустанавливающим документам (планы, схемы).

Определение границ земельных участков по графическим материалам позволит установить основания и для формирования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в пределах границ другого участка, границы которого требуется установить по схемам (плану) их выделения.

Кроме того, судами при определении координат и уменьшении площади спорных земельных участков по отношению к площади, указанной в правоустанавливающих документах, не были учтены положения пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий/

Судьи