



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-408-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Котляровой Светланы Борисовны к администрации муниципального образования г. Краснодар, управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о возложении обязанности совершить действие, признании права собственности и установлении границ земельного участка по кассационной жалобе Котляровой Светланы Борисовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Котлярова С.Б. обратилась в суд с названным иском к администрации муниципального образования г. Краснодар, управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, полагая, что ей необоснованно отказано во включении в ЕГРН сведений о ранее учтённом объекте недвижимости, принадлежащем ей на праве собственности.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 25 октября 2022 г. исковые требования Котляровой С.Б. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения, кассационная жалоба Котляровой С.Б. – без удовлетворения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 20 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что первоначальным собственником домовладения расположенного по адресу: [REDACTED] (в настоящее время – [REDACTED]) на основании регистрационного удостоверения исполнительного комитета пос. Калинино от 30 декабря 1958 г. № 540 являлась Котлярова А.В. Первичные землеотводные документы отсутствуют.

8 октября 1964 г. Котлярова А.В. произвела отчуждение принадлежащего ей домовладения по договору дарения ½ доли – Котлярову В.Г., по договору купли-продажи ½ доли – Манину В.Г.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 17 апреля 1990 г. удовлетворены исковые требования Манина В.Г. к Котлярову В.Г. об определении порядка пользования земельным участком. В пользование Манину В.Г. выделен земельный участок № [REDACTED] площадью 313 м<sup>2</sup>, в

пользование Котлярову В.Г. – земельный участок № [REDACTED] площадью 313 м<sup>2</sup>, находящиеся по адресу: [REDACTED].

Маниным В.Г. и Котляровым В.Г. подавалась декларация об оформлении права на ½ долю земельного участка и выдаче правоустанавливающих документов. Основаниями указаны договоры купли-продажи и дарения от 8 октября 1964 г.

22 марта 1993 г. Манину В.Г. выдано свидетельство о праве собственности на земельный участок площадью 313 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: [REDACTED].

После смерти Котлярова В.Г. 14 мая 1997 г. наследником его имущества стала Котлярова М.В.

Наследство состоит из ½ доли домовладения, находящейся по адресу: [REDACTED], расположенного на земельном участке общей площадью 637 м<sup>2</sup>, состоящего в целом составе из жилого дома с пристройками площадью 72,6 м<sup>2</sup>, подвала, ограждений и сооружений.

Наследником Котляровой М.В., умершей 27 января 2007 г., стал Котляров С.В.

Наследство состоит из ½ доли жилого дома общей площадью 83,6 м<sup>2</sup> с надворными постройками, расположенного на земельном участке общей площадью 627 м<sup>2</sup>, по адресу: [REDACTED].

31 января 2020 г. Котляров С.В. умер.

При обращении Котляровой С.В. в нотариальную контору для вступления в наследство после смерти Котлярова С.В. ей было выдано свидетельство о праве на наследство по закону на ½ доли домовладения и отказано в выдаче свидетельства на земельный участок в связи с тем, что земельный участок не оформлен в установленном законом порядке наследодателем.

9 марта 2021 г. Котляровой С.В. разъяснено, что в ЕГРН по адресу:

[REDACTED], выявлен только земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 313 м<sup>2</sup>.

Сведения о земельном участке с кадастровым номером: [REDACTED] (адрес: [REDACTED], площадью 637 м<sup>2</sup>) были внесены в государственный земельный кадастр, а позднее включены в Единый государственный реестр недвижимости на основании перечня ранее учтённых земельных участков в границах кадастрового квартала: [REDACTED].

В рамках рассмотрения заявления об исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости 9 февраля 2011 г. в

ЕГРН была исправлена техническая ошибка в сведениях о площади земельного участка с кадастровым номером: [REDACTED] с «637 м<sup>2</sup>» на «313 м<sup>2</sup>».

Из заключения кадастрового инженера от 29 сентября 2021 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] при жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED], являющегося общей долевой собственностью Котляровой С.Б., Манина В.В., Маниной В.В., Нечепуренко Т.В., обладает площадью 616 м<sup>2</sup>, что не соответствует данным ЕГРН, в котором его площадь указана 313 м<sup>2</sup>.

8 ноября 2021 г. Котляровой С.Б. отказано во включении в ЕГРН сведений о ранее учтённом объекте недвижимости – земельном участке, расположенном по адресу: [REDACTED], по причине наличия сведений о ранее учтённом земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 313 м<sup>2</sup>, расположенном по аналогичному адресу.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 5 апреля 2022 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Согласно выводам эксперта границы земельного участка, установленные по межевому плану, соответствуют фактическому использованию, что подтверждается результатами выборочных контрольных геодезических измерений, пересечений границ исследуемого земельного участка, определённых по межевому плану, с границами объектов недвижимости, установленными в ЕГРН, не выявлено, границы исследуемого земельного участка, определённые по межевому плану, смежные с земельными участками, сведения о характерных точках границ которых внесены в ЕГРН, соответствуют имеющимся в государственном реестре данным; местоположение границ исследуемого земельного участка, определённых по межевому плану, смежных с земельными участками, сведения о характерных точках границ которых в ЕГРН отсутствуют, согласовано в порядке, предусмотренном ст. 39 Федерального закона от 4 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», разногласия при согласовании отсутствуют, о чём свидетельствует акт согласования местоположения границ земельного участка, расхождения в данных о длинах границ исследуемого земельного определённых по межевому плану, с аналогичными данными, имеющимися в деле по инвентаризации земель кадастрового квартала [REDACTED] г. Краснодара, подготовленном по договору от 25 января 1999 г. № 3 в большинстве своём незначительны и не превышают 0,5 м (только по длине одной границы выявлено расхождение в 1 м).

Указанное подтверждает фактическое землепользование, сложившееся на местности на протяжении многих лет, в результате проведённого анализа

правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов установлено, что общая площадь земельного участка по пер. [REDACTED] составляет не менее 600 м<sup>2</sup>, что подтверждается разными документами, выданными в период с 1957 по 2007 годы, расхождение в данных о площади исследуемого земельного участка в соответствии с межевым планом относительно сведений ЕГРН составляет 303 м<sup>2</sup> (616 м<sup>2</sup> – 313 м<sup>2</sup>), что не превышает предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством.

В ходе уточнения сведений о местоположении границ исследуемого земельного участка возможно принятие его площади в соответствии с межевым планом, подготовленным кадастровым инженером.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя заявленные Котляровой С.Б. требования, суд первой инстанции, исходил из того, что в результате допущенной реестровой ошибки нарушены права истца на регистрацию права собственности в отношении используемого земельного участка, в связи с чем у неё возникло право на защиту своих интересов путём исправления реестровой ошибки и внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в отношении спорного земельного участка.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции и, указав, что спорный земельный участок органами местного самоуправления Котляровой С.Б., как и её правопреемникам не предоставлялся, в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность ни истец, ни её наследодатель не обращались, решение суда отменил с вынесением нового решения об отказе в иске.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 43 Федерального закона 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учёт в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в изменённых границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании данного закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в содержащемся

в Едином государственном реестре недвижимости описании местоположения границ которого выявлена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона.

В силу ч. 3 ст. 61 Закона о государственной регистрации недвижимости 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 влечёт 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.

Придя к выводу о том, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, суд апелляционной инстанции не учёл обстоятельства возникновения реестровой ошибки в размере площади земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] при регистрации долевым собственником жилого дома Маниным В.Г. права собственности на часть данного земельного участка, об исправлении которой и было заявлено требование в уточнённом исковом заявлении, удовлетворённое судом первой инстанции.

При этом суд апелляционной инстанции не указал, какой способ защиты нарушенного права истца при установленных обстоятельствах дела является надлежащим, и как могут быть защищены её права.

Согласно п. 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено данной статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся

собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

В п. 9<sup>1</sup> названной статьи предусмотрено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в данном пункте, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со ст. 49 Закона о государственной регистрации недвижимости. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Право собственности Котляровой С.Б. на доли жилого дома, как установлено судами, возникло в порядке наследования, в том числе за Котляровым В.Г., приобретшим право в 1964 году на основании

односторонней сделки, совершённой Котляровой А.В., приобретшей право собственности на домовладение в 1958 году, до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и, следовательно, имеющей право на регистрацию за собой права собственности на земельный участок без решения на то уполномоченного органа, которое впоследствии перешло к Котляровой С.Б. При этом, один из правопродшественников – наследодатель Котляров В.Г. обращался за оформлением права собственности на ½ долю земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], что суд апелляционной инстанции также не учёл и чему оценки не дал.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</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 16 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи