

расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Соседний участок № 39 с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] принадлежит ответчику Хрипковой В.П. Границы участка № 39 уточнены, в сведениях ЕГРН имеются координаты его характерных точек. В целях уточнения границ своего земельного участка истец обратилась в ГБУ «Ставкрайимущество». В ходе проведения кадастровых работ кадастровый инженер выявила, что смежная граница с участком № 39 не соответствует ситуационному плану из архива БТИ. Местоположение границы участка ответчика не соответствуют первоначальным землеотводным документам.

Полагая, что действиями ответчика нарушены её права, как собственника земельного участка, истец, уточнив искимые требования в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просила признать результаты межевания земельного участка Хрипковой В.П. недействительными, исключить из ЕГРН сведения о координатах характерных точек земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

Решением Изобильненского районного суда Ставропольского края от 19 декабря 2023 г. искимые требования Леденовой Л.Н. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 20 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, вынесено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Леденовой Л.Н. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 11 февраля 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 кассационной жалобы и возражения не неё Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED], принадлежат на праве собственности Леденевой Л.Н.

Соседний участок № 39 с кадастровым номером [REDACTED] расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве собственности Хрипковой В.П. Границы данного земельного участка уточнены, в сведениях ЕГРН имеются координаты его характерных точек.

В целях уточнения границ своего земельного участка Леденева Л.Н. обратилась в ГБУ «Ставрокраймушество».

Как следует из заключения кадастрового инженера в межевом плане, в генеральном плане граница участка № 39 прямая, а фактически – ломанная с наложением на земельный участок принадлежащий Леденевой Л.Н. Смежная граница земельных участков № 37 и № 39 не соответствует ситуационному плану из архива БТИ. Площадь наложения составляет 52 кв.м. Аналогичные сведения о местоположении границы участка содержатся в генеральном плане от 15 февраля 1974 г. и от 8 июля 1993 г.

Из материалов землеустроительного дела, подготовленного ОАО «СтавропольНИИГипрозем» по заказу Хрипковой В.П., следует, что в 2006 году ответчик производил землеустроительные работы в отношении своего участка, с составлением акта согласования границ земельного участка, в котором имеется подпись как указано Леденева И.В.

Определением Изобильненского районного суда Ставропольского края от 11 июля 2023 г. по ходатайству представителя истца по делу назначена судебная почерковедческая экспертиза. Согласно выводам экспертного заключения от 7 августа 2023 г. № 60/2023, подготовленному ООО «Региональное бюро независимых экспертиз», подпись от имени Леденева И.В. в акте согласования границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], от 21 апреля 2006 г. подпись Леденева И.В. выполнена не Леденевым И.В., а другим лицом.

Определением Изобильненского районного суда Ставропольского края от 23 августа 2023 г. по ходатайству истца по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Согласно выводам экспертного заключения от 20 ноября 2023 г. № 165/2023-Э, подготовленного ООО «ЭкспертПро», фактическая смежная граница между земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], расположенным по адресу: [REDACTED], и земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], расположенным по адресу: [REDACTED], соответствует данным ЕГРН и его первичным документам (Постановлению главы

Изобильненского района Ставропольского края от 4 мая 2006 г. № 276 и картаплану границ от 2006 года, имеющей координаты, описанные в таблице 4, №№ точек 2-3-4 (по ЕГРН).

Установить местоположение смежной границы между указанными земельными участками по документам, представленным в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] (по данным генерального плана БТИ в промежутки на 1974 и 1993 год), не представляется возможным, так как в них отсутствуют данные о прохождении и местоположении смежной границы.

Из исследовательской части данного заключения судебной землеустроительной экспертизы следует, что при анализе генеральных планов, а также технического паспорта в отношении исследуемого земельного участка № 37 по [REDACTED], принадлежащем Леденевой Л.Н., межевые знаки, а также – отступы от имеющихся строений, позволяющие использовать их как точки отсчёта, в документах отсутствуют, соответственно, как и на каком расстоянии проходила граница согласно имеющимся планам определить не представляется возможным. При этом экспертом сопоставлены фактические границы и площадь земельного участка №37 по [REDACTED] с площадью участка в правоустанавливающих документах, в результате чего установлено, что фактическая площадь меньше на 54,9 кв.м, относительно площади, указанной в правоустанавливающих документах.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя требования Леденевой Л.Н., суд первой инстанции, исходил из того, что ответчиком существенно нарушены условия межевания своего земельного участка, а именно не выполнено согласование с собственником смежного земельного участка, в связи с чем результаты межевания являются недействительными, внесённые на их основании в ЕГРН сведения о земельном участке – подлежащими исключению.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции о нарушении прав истца не согласился, и сославшись на заключение судебной землеустроительной экспертизы о том, что установление смежной границы, разделяющей земельные участки сторон в соответствии с данными генеральных планов земельного участка истца 1974, 1993 года невозможно ввиду отсутствия сведений о прохождении смежной границы, фактическоехождение смежной границы соответствует данным ЕГРН, пришёл к выводу о том, что у суда первой инстанции не имелось правовых оснований для удовлетворения иска, в связи с чем решение суда отменил с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении иска.

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

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

Согласно части 2 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 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 машиномест, перепланировки помещений.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее – заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно пункту 1 части 3 данной статьи согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казёнными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование).

В силу части 2 статьи 40 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая.

Из приведённых правовых норм следует, что для определения местоположения границ земельного участка их согласование с владельцами смежных земельных участков является обязательным. Отсутствие такого согласования влечёт недействительность местоположения границ, а следовательно, и сведений о них которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В данном случае судами первой и апелляционной инстанции установлено, что подпись в акте от 21 апреля 2006 г. согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], подпись собственника смежного земельного участка выполнена не им, а другим лицом, то есть согласования не проводилось, в связи с чем результаты определения

местоположения границ названного земельного участка, которые внесены в ЕГРН, являются недействительными ввиду невыполнения требований закона.

Между тем, отменяя решение суда первой инстанции суд апелляционной инстанции, выводов суда о недействительности межевого плана и сведений о местоположении земельного участка внесённых в ЕГРН, не опроверг, указав только на невозможность установления границы смежных земельных участков и соответствие сведений о её нахождении записи в ЕГРН.

При этом фактическое прохождение смежной границы в соответствии с данными ЕГРН не может служить основанием для отказа в иске при наличии установленных судами первой и апелляционной инстанций обстоятельств несоответствия межевого плана требованиям закона и незаконность внесения результатов межевания в ЕГРН.

В целях разрешения межевого спора, возникшего между сторонами по делу, следовало установить площадь каждого из смежных земельных участков, которая как одна из его уникальных характеристик зависит от конфигурации границ соответствующего земельного участка, а изменение местоположения границ смежных земельных участков может повлечь изменение их площади.

Также необходимо было установить соответствие юридической и фактической границы земельных участков, оценить наличие несовпадения закреплённым в государственном кадастре недвижимости сведениям об их местоположении фактическому, существующему на местности нахождению границ, выявить его причину.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции положив в основание решения заключение судебной землеустроительной экспертизы, установившей несоответствие площадей земельных участков сторон в виду наложения по существующей границе участка ответчика на участок истца в размере 54 кв.м, пришёл к выводу об отсутствии нарушения прав истца исходя из вывода эксперта о невозможности установления межевой границы ввиду отсутствия сведений о её прохождении, то есть несоответствующему установленным обстоятельствам дела.

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

Пунктом 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).

В соответствии со статьёй 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив её проведение тому же или другому эксперту.

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Однако суд апелляционной инстанции не создал условия для обеспечения установления полноты фактических обстоятельств дела и необоснованно отклонил ходатайство о назначении такой экспертизы.

При этом судом апелляционной инстанции не учтено, что установление судом границ земельного участка позволяет провести его окончательную индивидуализацию и поставить его на соответствующий государственный учёт, создаёт определённую в отношении по использованию заинтересованными лицами смежных земельных участков.

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

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными, поскольку могли повлиять на исход дела, а устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи