



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КАД25-4-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Козлова Сергея Евгеньевича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 21 февраля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2024 г. по административному делу № 2а-5413/2023 по административному исковому заявлению Козлова С.Е. о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя Козлова С.Е. – Копыловой О.П., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Козлов С.Е. обратился в суд с административным иском о признании незаконным и об отмене решения Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, о возложении обязанности совершить действия по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка площадью 1156 кв. м, расположенного по адресу:

_____.

Оспариваемое решение мотивировано несоответствием площади и конфигурации земельного участка, указанных в межевом плане, сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН).

В обоснование заявленных требований административный истец указывал, что отказ в осуществлении кадастрового учета является незаконным и нарушает его права и законные интересы, поскольку заключением кадастрового инженера подтверждено существование границ земельного участка на местности более 15 лет, участок огорожен металлическим забором, соседними земельными участками и многолетними насаждениями, уточнение местоположения границ земельного участка влечет увеличение площади на величину, не превышающую предельный минимальный размер участка.

Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 30 октября 2023 г. решение Управления Росреестра по Московской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка признано незаконным, на административного ответчика возложена обязанность повторно рассмотреть заявление. В удовлетворении административного иска в остальной части отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 21 февраля 2024 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе Козлов С.Е. просит отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятые с нарушением норм материального права.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя Козлова С.Е. – Копыловой О.П., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Козлову С.Е. на праве общей долевой собственности (1/4 доли) принадлежит земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____

_____.

Сведения об указанном земельном участке внесены в ЕГРН 21 января 2003 г.: земельный участок площадью 935 кв. м, земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, сведения об объекте имеют статус «актуальные, ранее учтенные».

Козлов С.Е. обратился к административному ответчику, представив межевой план от 10 мая 2023 г., подготовленный кадастровым инженером в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка. Согласно межевому плану в результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка его площадь увеличилась.

Уведомлением от 1 июня 2023 г. № КУВД-001/2023-22277068/1 Управление Росреестра по Московской области сообщило о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также – Закон № 218-ФЗ) в связи с несоответствием площади и конфигурации земельного участка, указанных в межевом плане, сведениям ЕГРН.

Уведомлением от 1 сентября 2023 г. № КУВД-001/2023-22277068/9 административный ответчик сообщил об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в связи с истечением срока приостановления.

Разрешая спор и частично удовлетворяя административный иск, суд первой инстанции исходил из того, что имеющийся в материалах кадастрового дела план границ земельного участка не содержит сведений о его размерах, превышение декларированной площади земельного участка на 221 кв. м подтверждается заключением кадастрового инженера и не превышает минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства, у государственного регистратора отсутствовали основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета ввиду несоответствия межевого плана предъявляемым требованиям.

Отменяя решение суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций указали, что в межевом плане, представленном в регистрирующий орган кадастровым инженером не указана причина изменения площади земельного участка, не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка на 221 кв. м, а также не определены земли, за счет которых произошло увеличение размера земельного участка. Кадастровый инженер определил местоположение земельного участка, государственный кадастровый учет которого был заявлен административным истцом, исходя из границ, существующих на местности 15 лет, без учета постановления главы администрации г. Хотьково Сергиево-Посадского района Московской области от 6 ноября 2001 г. № 398, которым утверждены границы земельного участка площадью 935 кв.м.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных данным федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном названным федеральным законом порядке.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя в том числе и проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных указанным федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии частью 1¹ статьи 43 Закона № 218-ФЗ 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. При уточнении границ земельных участков допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32 и 32¹ части 1 статьи 26 данного федерального закона. В межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 данного Федерального закона, государственным регистратором прав не осуществляется.

В силу пункта 32 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора, если в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии

с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 данного Федерального закона), на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 данного федерального закона).

Как видно из материалов дела, несоответствие межевого плана постановлению главы администрации г. Хотьково Сергиево-Посадского района Московской области от 6 ноября 2001 г. № 398 выражается в увеличении площади.

Согласно межевому плану в результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ его площадь увеличилась с 935 кв. м до 1156 кв. м.

Увеличение декларированной площади земельного участка имело место в пределах минимального размера земельных участков для земель данного целевого назначения и разрешенного использования (500 кв. м), установленного статьей 34 постановления администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области от 18 июня 2021 г. № 885-ПГ «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) Сергиево-Посадского городского округа Московской области».

Превышение размеров земельного участка относительно правоустанавливающих документов меньше, чем минимальный размер предоставления в данном населенном пункте.

В заключении кадастрового инженера содержится обоснование фактического использования земельного участка в уточненных границах: земельный участок имеет ограждение в виде металлического забора на металлических столбах, ограничен соседними земельными участками, многолетними насаждениями, объектами искусственного происхождения.

Кроме того, согласно акту согласования местоположения границ земельного участка и опросу заинтересованных лиц подтверждается существование сложившегося землепользования в установленных границах пятнадцать и более лет.

Вывод судов о недостатках межевого плана в связи с тем, что кадастровым инженером не указана причина изменения площади земельного участка, не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, не основан на нормах действующего законодательства.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 21 февраля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции 22 июля 2024 г. отменить.

Решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 30 октября 2023 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи