



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-17-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Ленинского городского округа Московской области к Мурадян Вардуи Суреновне об исключении из ЕГРН сведений о границах земельного участка

по кассационной жалобе Мурадян Вардуи Суреновны на решение Видновского городского суда Московской области от 17 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Мурадян В.С. и её представителя Соколовой Ю.В. по дов. от 23 января 2024 г., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей главы Ленинского городского округа Московской области Пожидаевой А.А. по дов. от 9 января 2025 г. № 2 и Чертовиковой О.М. по дов. от 9 января 2025 г. № 12, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

администрация Ленинского городского округа Московской области обратилась в суд с указанным выше иском и, уточнив исковые требования, просила суд исключить из ЕГРН сведения о границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 201 кв. м; снять с кадастрового учёта земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 201 кв. м; указать, что решение суда является основанием для исключения из ЕГРН сведений о границах данного земельного участка.

Решением Видновского городского суда Московской области от 17 августа 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2024 г. решение Видновского городского суда Московской области от 17 августа 2023 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Мурадян В.С. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 30 января 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 14 апреля 2025 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 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.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, Мурадян В.С. с 23 марта 2021 г. на праве собственности принадлежит земельный участок с

кадастровым номером [REDACTED], площадью 201 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

Сведения о границах данного земельного участка внесены в ЕГРН. Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт 4 февраля 2021 г.

Право собственности ответчика на земельный участок возникло на основании договора купли-продажи земельного участка от 23 марта 2021 г., заключённого между Рассказовым М.А. и Мурадян В.С.

В свою очередь Рассказов М.А. приобрёл право собственности на указанный земельный участок на основании дополнительного решения Видновского городского суда Московской области от 4 октября 2019 г., вынесенного по гражданскому делу № [REDACTED] (в редакции определения об исправлении описки от 1 ноября 2019 г.). При этом изначально право собственности на земельный участок возникло в результате выдела земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения колхоза.

По делу была назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «СТ-Эксперт».

Как следует из заключения судебной экспертизы, спорный земельный участок на момент его образования располагался в границах населённого пункта [REDACTED] в территориальной зоне Ж-1 (зона индивидуальной жилой застройки).

Спорный земельный участок был образован из земель сельскохозяйственного назначения в пределах границ населённого пункта [REDACTED], в частности, в пределах территориальной зоны Ж-1, согласно Правилам землепользования и застройки от 5 сентября 2013 г., действовавшим на момент образования земельного участка, что не соответствует требованиям земельного законодательства.

Согласно выкопировке из генерального плана Ленинского городского округа Московской области, утверждённого 3 июня 2021 г. решением Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области, спорный земельный участок располагается в зоне Р-3 (зона леса) вне границ населённого пункта [REDACTED].

Суд первой инстанции исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 7, 11², 11⁹, 11¹⁰, 77, 83 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 8, 11, 167, 168, 174¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 1, 4, 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», подпунктом 28 части 1 статьи 26, статьёй 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктами 1 и 5 статьи 6 Закона Московской области от 12 июня 2004 г. № 75/2004-03 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», исходил из того, что спорный земельный участок образован и поставлен на кадастровый учёт в границах населённого пункта с

нарушением действующего земельного законодательства относительно его размера и местоположения, а также с нарушением запрета, установленного законом субъекта Российской Федерации на образование земельных участков площадью менее 2,0 га в счёт земельных долей.

С выводами суда 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.

Вступившим в законную силу дополнительным решением Видновского городского суда Московской области от 4 октября 2020 г. по делу № [REDACTED], с учётом определения от 1 ноября 2019 г. об исправлении описки, по иску граждан к администрации Ленинского муниципального района Московской области признано право собственности Рассказова М.Л. на земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], и установлено местоположение конкретных границ контура, в том числе земельного участка 13 площадью 201 кв. м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

По результатам выполненных кадастровых работ в связи с образованием земельного участка подготовлен межевой план с указанием характерных точек границ, сведения о которых позволяют однозначно определить земельный участок на местности.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 201 кв. м поставлен на кадастровый учёт 4 февраля 2021 г., категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, спорный участок расположен в границе зон с особыми условиями использования территории.

Администрация, обращаясь с иском, указывала, что спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], согласно общедоступному сервису, полностью расположен в границах территориальной зоны Ж-2, при отсутствии сведений у органа муниципального образования о предоставлении участка, а также данных о согласовании границ и выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Поскольку вступившим в законную силу судебным актом по делу № [REDACTED], в рамках которого администрация являлась ответчиком, признано право собственности Рассказова М.Л. на земельный участок и определены его границы,

категория и вид разрешённого использования, снятие такого участка с кадастрового учёта и исключение из ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 201 кв. м нарушает принцип обязательности судебных постановлений (статья 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции, не установив, что при постановке спорного земельного участка на кадастровый учёт и проведении кадастровых работ, не были соблюдены указанные в названном судебном акте сведения о границах и координатах, ошибочно удовлетворили требование о снятии земельного участка с кадастрового учёта.

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В заключении эксперта от 14 июня 2023 г. № 108-СТ-4-23 сделаны выводы о том, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был образован не в точном соответствии с местоположением контура № 13 земельного участка согласно определению суда по делу № [REDACTED], за исключением несоответствия площади (меньше на 37 кв. м). Фактическая граница не соответствует кадастровой границе (некорректно установлено ограждение), при этом на основании проведённого исследования, экспертом установлено, что определить точное расположение исследуемого земельного участка относительно функциональных границ и границ населённых пунктов не представляется возможным, также отмечено нахождение спорного участка в границах населённого пункта [REDACTED].

Таким образом, по результатам проведённого исследования установлено, что определить, соответствовало ли местоположение земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] требованиям Генерального плана, утверждённого решением Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области от 13 декабря 2018 г. № 1/24, не представляется возможным, при этом определено, что участок соответствует требованиям Правил землепользования и застройки сельского поселения Молоковское Ленинского муниципального района Московской области, утверждённым решением Совета депутатов сельского поселения Молоковское Ленинского муниципального района Московской области от 5 сентября 2013 г. № 25.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что в соответствии с Генеральным планом Ленинского городского округа Московской области, утверждённым решением Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области от 3 июня 2021 г. № 31/1, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в настоящее время расположен в функциональной зоне РЗ – зона лесов.

По результатам анализа Генерального плана от 3 июня 2021 г., в котором содержатся сведения (координаты), в том числе населённого пункта

██████████, спорный участок оказался расположен вне границ населённого пункта ██████████ и не соответствует требованиям Генерального плана в части вида разрешённого использования и категории земель.

При этом следовало учитывать, что выводы, сделанные экспертом по вопросам правового характера, а также относительно правильности установленных вступившим в законную силу решением Видновского городского суда от 4 октября 2019 г. по делу ██████████ и определением от 1 ноября 2019 г. юридически значимых обстоятельств относительно сведений о местоположении границ, подлежали оценке исключительно судом.

Таким образом, при разрешении спора судебные инстанции не установили причины изменения местоположения земельного участка с кадастровым номером ██████████ в соответствии с данными Генерального плана от 13 декабря 2018 г. и Правилами землепользования и застройки сельского поселения Молоковское от 5 сентября 2013 г. № 25, находящегося в границах населённого пункта ██████████ в территориальной зоне Ж-1, тогда как по документам территориального планирования по состоянию на 2021 г. – расположенного в функциональной зоне РЗ – зона леса и вне границ населённого пункта ██████████.

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 390¹⁴-390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Видновского городского суда Московской области от 17 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий /

Судьи