



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-26-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сайкиной Светланы Сергеевны к Белоусовой Елене Васильевне об уточнении местоположения границ земельного участка, возложении обязанности перенести забор, взыскании судебных расходов

по кассационной жалобе Сайкиной Светланы Сергеевны на апелляционное определение судебной коллегий по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Сайкиной С.С. – Комаровой С.А. по дов. от 12 апреля 2023 г., поддержавшей доводы кассационной жалобы, и объяснения Белоусовой Е.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

Сайкина С.С. обратилась в суд с иском к Белоусовой Е.В. и просила уточнить границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 509 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], установить их в соответствии с заключением эксперта, обязать Белоусову Е.В. убрать забор из сетки-рабицы с территории принадлежащего на праве собственности истцу участка, возложить на ответчика расходы по переносу забора, взыскать с ответчика расходы на оплату государственной пошлины в размере 600 руб., расходы по оплате судебной землеустроительной экспертизы в размере 56 650 руб., а также судебные расходы в размере 93 086,96 руб.

Решением Раменского городского суда Московской области от 12 января 2024 г. исковые требования удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Сайкиной С.С. Комарова С.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петушкина В.А. от 21 марта 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 19 мая 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.

Судом установлено, что Сайкиной С.С., Белоусовой Е.В. и Рябову В.А. на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED].

Сайкиной С.С. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 509 кв. м, расположенный при домовладении. Данный земельный участок предоставлен правопродшественнику истца Н [REDACTED] на основании решения главы администрации пос. Быково от 19 ноября 1992 г. № 454 для ведения подсобного хозяйства.

Границы земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены.

Также в пределах домовладения расположены ещё два участка с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащие на праве собственности Рябову В.А. и Белоусовой Е.В. соответственно.

Общий земельный участок при домовладении по адресу: [REDACTED], не формировался, его границы и площадь не определялись.

С целью установления границ земельного участка Сайкина С.С. обратилась в ООО «ГеоПлюс».

Кадастровым инженером выявлено, что площадь земельного участка (в существующих на местности границах) составила 492 кв. м, что на 17 кв. м меньше, чем площадь, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

По результатам проведенной по делу ООО «Группа компания «Эксперт» судебной землеустроительной экспертизы установлено, что площадь земельного участка, находящегося в фактическом пользовании истца, составляет 491 кв. м. Площадь земельного участка, находящегося в фактическом пользовании ответчика, составляет 1 119 кв. м. Местоположение границ и площадь земельного участка истца по фактическому пользованию (491 кв. м) не соответствует местоположению границ и площади (509 кв. м) согласно правоустанавливающему документу. Расхождение 18 кв. м не является погрешностью вычисления такой площади (+/-8 кв. м). Несоответствие границ выражено в виде расположения существующего ограждения, смежного с земельным участком ответчика, в границах земельного участка истца по правоустанавливающим документам, на расстоянии до 1,4 кв. м в сторону участка истца. В результате выявленного несоответствия образуется пересечение площадью 18 кв. м. Кадастровый учёт сведений о местоположении границ земельного участка истца с кадастровым номером [REDACTED] возможно осуществить согласно правоустанавливающим документам по координатам характерных точек, приведённым в таблице № 3. В случае

установления границ земельного участка истца в соответствии с предложенным вариантом, по координатам характерных точек границ, приведённым в таблице № 3, необходимо осуществить перенос смежного ограждения земельных участков сторон по делу – фрагмента ограждения из проволочной сетки рабицы на опорных металлических столбах протяженностью 15 метров – в соответствии с координатами характерных точек.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе заключение судебной землеустроительной экспертизы, руководствуясь статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 1 статьи 60, пунктами 2 и 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации, частями 8–10 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьёй 42⁸ Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», исходил из установленного факта смещения фактических границ земельного участка ответчика вглубь земельного участка истца, их несоответствия плану технической инвентаризации за период с 10 января 1980 г. по 14 апреля 1999 г., в соответствии с которым граница земельного участка правопродшественника Сайкиной С.С. располагалась вдоль одной линии с фасадами жилого дома в части лит. А, А1, а, а2, ввиду чего самовольно занятый ответчиком земельный участок площадью 18 кв. м в координатах, указанных в заключении экспертов, подлежит освобождению из незаконного владения Белоусовой Е.В. с возложением на ответчика обязанности по демонтажу ограждения протяженностью 15 м.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статей 1, 6, 11⁵, 35, 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что реальный раздел домовладения между сторонами не произведён, дом находится в долевой собственности, общий земельный участок при домовладении не формировался, его границы и площадь не определялись, установление границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], являющегося частью общего участка при доме, без учёта размера долей всех собственников домовладения и до реального раздела дома не представляется возможным, при этом в материалах дела отсутствуют сведения, что предоставление земельных участков правопродшественникам сторон спора осуществлялось с учётом их долей в праве собственности на домовладение и с учётом площади исходного (общего) земельного участка.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции не установила оснований для отмены апелляционного определения.

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

В соответствии со статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе в случае самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации).

Обращаясь с иском о восстановлении границы между земельными участками и переносе ограждающих конструкций, Сайкина С.С. указывала, что в результате кадастровых работ выявлен факт несовпадения фактических границ и площади земельного участка с границами, определёнными в правоустанавливающих документах, их расхождение связано с установкой смежным землепользователем Белоусовой Е.В. металлического ограждения.

По существу заявленное Сайкиной С.С. требование направлено на разрешение межевого спора, возникшего с другим землепользователем смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В пункте 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.

В силу части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учёт недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершённого строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землёй, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определённой вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных данным федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (часть 1 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

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 машино-мест, перепланировки помещений (часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

В кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения об описании местоположения объекта недвижимости, кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок (часть 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 1.1 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.

На основании решения главы администрации пос. Быково от 19 ноября 1992 г. № 454 Н [REDACTED] [REDACTED]. выдано свидетельство от 2 декабря 1992 г. о праве собственности на земельный участок общей площадью 509 кв. м для ведения подсобного хозяйства

Согласно выписке из ЕГРН, земельный участок общей площадью 509 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт 19 ноября 1992 г. границы участка не установлены, сведений об объекте имеют статус «актуальные, ранее учтённые».

На основании свидетельства о праве на наследство по завещанию Сайкина С.С. приобрела право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и ¼ долю в здании жилого дома с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно плану на участок земли к свидетельству № [REDACTED] границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] располагались вдоль одной линии с фасадами жилого дома в части литера А, А1, а, а2, что также подтверждается и ситуационными планами, приведёнными в составе материалов по технической инвентаризации по состоянию на 1990–1999 г.

Суд апелляционной инстанции, не учёл, что на основании постановлений главы администрации п. Быково от 15 октября 1992 г. № 387 Б [REDACTED]. (правопродшественник ответчика) было выдано свидетельство о праве собственности на земельный участок общей площадью 863,5 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], впоследствии земельный участок поставлен на кадастровый учёт 31 декабря 1995 г. с присвоением номера [REDACTED], границы участка не установлены.

Поскольку земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] предоставлялись органом

муниципального образования собственникам жилого дома в самостоятельном порядке, осуществлён их кадастровый учёт с отражением сведений об уникальных характеристиках, спор о границах подлежал рассмотрению, в том числе в целях проверки правильности установки забора.

Поскольку кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не проводились, спорные границы подлежали установлению в действующей системе координат, при этом, независимо от длительности существования фактических границ, суд обязан принимать решение об их приведении в соответствии с результатами кадастровых работ.

После утверждения границ на основании решения администрации от 19 ноября 1992 г. № 454 местоположение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в порядке Федерального закона «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ и Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ не уточнялись и сведения о местоположении этого земельного участка и смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не вносились.

При этом местоположение границ земельного участка при их уточнении определяется с учётом сведений в документах, подтверждающих право на землю, а также в соответствии с фактическими границами, существующими на местности.

Вместе с тем из имеющихся в материалах дела плана на участок земли, передаваемого в собственность Рябову В.А. (приложение к свидетельству № [REDACTED]), утверждённого Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Раменского района, следует, что описаны в том числе и границы между всеми собственниками домовладения с указанием линейных размеров внешних границ и с привязкой к строению.

Согласно технической документации и заключению эксперта 09/2023/47 жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] состоит из трёх изолированных частей с отдельным выходом на придомовую территорию, сложившийся порядок пользования подтверждается материалами технической инвентаризации и пояснениями сторон.

При разрешении спора судом апелляционной инстанции не учтено и то, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 515 кв. м, принадлежащий одному из участников долевой собственности на здание (Рябову В.А.), был поставлен на кадастровый учёт, границы уточнены и соответствуют местоположению смежных фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Следует учитывать, что пунктом 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») исключены требования по размещению жилых домов

(блоков) на отдельном участке, при этом собственники каждого блока вправе обеспечить образование земельного участка под каждым блоком блокированной застройки (пункт 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ).

Таким образом, поскольку жилой дом состоит из трёх изолированных частей (блоков), имеющих отдельные выходы на самостоятельные земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], предоставленные уполномоченным органом каждому из собственников, границы которых определены в правоустанавливающих документах, выводы суда апелляционной инстанции о недопустимости разрешения межевого спора не основаны на нормах действующего законодательства.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения не исправил.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций 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:

апелляционное определение судебной коллегий по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий, [REDACTED]

Судьи [REDACTED]