



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-13-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

Председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чебакова Вадима Николаевича, Лебедева Романа Михайловича к Новикову Алексею Владимировичу о снятии земельных участков с кадастрового учёта

по кассационной жалобе Чебакова В.Н. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав истцов Чебакова В.Н. и Лебедева Р.М., представителя Комитета лесного хозяйства Московской области – Фомину А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Новикова А.В. – Мамедова Э.М., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Чебаков В.Н. и Лебедев Р.М. обратились в суд с иском к Новикову А.В. о снятии земельных участков с кадастрового учета.

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 22 декабря 2022 г. исковые требования удовлетворены. Дополнительным решением этого же суда от 23 мая 2023 г. в удовлетворении требований к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ФБУ «Кадастровая палата» по Московской области отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2023 г. решение городского суда отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 22 января 2025 г. Чебакову В.Н. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 мая 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции общей юрисдикции.

В соответствии со статьёй 390 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между Комитетом лесного хозяйства Московской области и Чебаковым В.Н., а также между Комитетом лесного хозяйства Московской области и Лебедевым Р.М. в марте 2021 г. заключены договоры № [REDACTED] и № [REDACTED] об аренде участков для строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений, морских портов, морских терминалов, речных причалов. По условиям договора № [REDACTED] Чебакову В.Н. передан в аренду лесной участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 0,2729 га, расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED],

кадастровым номером [REDACTED] с реестровыми границами участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]. С границами участка с кадастровым номером 50:12:0080114:75 пересечения не установлено.

Экспертом указано, что установить наличие реестровой ошибки не представляется возможным в связи с отсутствием фактических границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и сведений, позволяющих определить местоположение границ данных земельных участков на местности на момент их образования, а также на момент проведения работ по уточнению их местоположения.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями части 1 статьи 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», пунктами 52, 53, 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пришёл к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, поскольку постановка земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] выполнена с нарушением положений статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также с учётом наличия пересечений границ участков.

Суд апелляционной инстанции, принимая во внимание заключение повторной землеустроительной экспертизы, решение городского суда отменил, в удовлетворении исковых требований отказал.

При этом судебная коллегия исходила из того, что в соответствии с выводами экспертного заключения, причиной наложения границ земельных участков является установление и внесение в ЕГРН границ без учёта фактического ограждения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

По заключению эксперта, причиной выявленных несоответствий является реестровая ошибка, допущенная кадастровым инженером при определении границ земельных участков, переданных истцам, её исправление возможно путём внесения в ЕГРН достоверных сведений о местоположении границ.

Также экспертом сделан вывод о том, что поскольку фактические границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] отсутствуют на местности и определить их фактическое местоположение не представляется возможным, их кадастровые границы подлежат исключению из ЕГРН.

Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе заявитель указывает, что судом апелляционной инстанции не учтено, что уточнение границ земельных участков, предоставленных Новикову А.В.,

осуществлено в 2017 г. на основании межевых планов, в которых указано, что земельные участки [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] полностью расположены в зоне с особыми условиями использования территории. Кроме того, границы со смежными собственниками не согласованы.

Проверяя законность обжалуемых судебных актов по доводам кассационной жалобы Чебакова В.Н., 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.

По смыслу статей 6 и 6¹ Лесного кодекса Российской Федерации леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

В силу статьи 7 Лесного кодекса Российской Федерации лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и указанного кодекса.

Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности (часть 1 статьи 8).

К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством (пункт 1 статьи 101).

По смыслу указанных норм, земли лесного фонда подлежат использованию исключительно для целей ведения лесного хозяйства и не могут использоваться для иных целей, не предусмотренных законом.

На основании подпункта 2 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из состава земель лесного фонда.

В соответствии со статьёй 71 Лесного кодекса Российской Федерации в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам, в аренду, безвозмездное срочное пользование – гражданам (часть 1).

Таким образом, федеральным законодательством не предусмотрена возможность нахождения в собственности граждан земельных участков из состава земель лесного фонда.

Согласно части 1 статьи 67 Лесного кодекса Российской Федерации на территории земель лесного фонда проводится лесоустройство. Лесоустройство включает в себя, в том числе закрепление на местности местоположения границ лесничеств, участков лесничеств, лесных участков и земель, на которых расположены эксплуатационные леса, защитные леса, резервные леса, особо защитные участки лесов (часть 1 статьи 68).

Особенности учёта лесных участков в составе земель лесного фонда установлены Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации).

В статье 4² Закона о введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации указано, что лесные участки в составе земель лесного фонда и участки лесного фонда, сведения о которых внесены в государственный лесной реестр до 1 января 2017 г., признаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В силу части 6 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) согласование границ лесных земельных участков производится без установления их на местности.

Согласно части 6 статьи 47 Закона о кадастровой деятельности участки лесного фонда, государственный кадастровый учёт которых не осуществлялся, но вещные права на которые и их ограничения, в том числе аренда, зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются ранее учтёнными объектами недвижимости. План участка лесного фонда, а также документ, содержащий описание участка лесного фонда и удостоверенный соответствующим органом, осуществляющим государственный учёт участков лесного фонда, признается юридически действительным. Лесной участок соответствует участку лесного фонда.

Таким образом, при отсутствии государственного кадастрового учёта земель государственного лесного фонда земельный участок признается государственным лесным фондом по материалам лесоустройства.

Согласно части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (далее – Закон № 280-ФЗ) в случае, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесён к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре

недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Правила этой части применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что Закон № 280-ФЗ, которым внесены изменения в статью 14 Закона № 172-ФЗ, принят в целях преодоления противоречивого толкования положений законодательства в правоприменительной практике и защиты законных интересов добросовестных приобретателей земельных участков. Федеральный законодатель, установив приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, исключил возможность произвольного толкования оспариваемого законоположения и, соответственно, изъятия земельных участков у лиц, которые приобрели их на законном основании, только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными государственного лесного реестра (определения от 21 сентября 2017 г. № 1793-О, 1794-О, 1795-О, от 24 февраля 2022 г. № 423-О).

Пункт 2 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что категория земель указывается в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; государственном кадастре недвижимости; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

По смыслу указанной нормы данные документы лишь фиксируют категорию земель, но не определяют её. Содержащиеся в названных документах сведения о категории земельного участка в случае возникновения соответствующего спора могут быть изменены.

Из изложенного следует, что положения Закона № 280-ФЗ, устанавливая административную процедуру устранения противоречий между сведениями двух публичных реестров (ЕГРН и ГЛР) и условия, при которых отдается приоритет сведениям ЕГРН, направлены на защиту добросовестных приобретателей земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости или осуществляется деятельность, не связанная с использованием лесов, полагавшихся на сведения ЕГРН (ранее – ЕГРП). При этом при возникновении спора о праве положениями названного закона не исключается необходимость исследования судами вопросов законности формирования спорных участков и законности возникновения прав на них.

Так, не может быть признано добросовестным поведение лица, приобретающего земельный участок, состоящий преимущественно из многолетних лесных насаждений, что должно быть очевидным при осмотре участка до совершения с ним сделок, не проверившего возможность отнесения данного участка к землям государственного лесного фонда.

Судом первой инстанции установлено, что спорные земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] полностью расположены внутри границ земель лесного фонда на территории выделов 19, 21, 27 квартала [REDACTED]; являются ранее учтёнными объектами лесного фонда и из федеральной собственности в установленном порядке не выбывали, образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], учтённого в установленном порядке в 2010 году, в границах исходного участка. При постановке на кадастровый учёт земельного участка лесного фонда были представлены таксационное описание [REDACTED] участкового лесничества на 1 января 2006 г., планшет лесоустройства 2003 года [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], из которых усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] входил в состав лесного фонда по состоянию на 2003 год.

Таким образом, судам при рассмотрении вопроса о применении части 3 статьи 14 Закона № 172-ФЗ в редакции Закона № 280-ФЗ необходимо руководствоваться не только сведениями, содержащимися в ЕГРН относительно категории земельного участка, право частной собственности на который возникло до 1 января 2016 г., но и исследовать вопросы, касающиеся возникновения, формирования и фактического использования такого земельного участка, наличия либо отсутствия в границах этого участка лесных насаждений, а также законности возникновения прав на данный участок и добросовестности приобретателя.

Иное толкование закона может привести к существенному снижению правовой защиты лесов, их безвозвратному уничтожению, нарушению конституционных прав граждан на благоприятную окружающую среду и легализации прав на лесные участки недобросовестными лицами.

Согласно статье 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. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам (часть 1).

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 60² Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если при

осуществлении государственного кадастрового учёта в связи с уточнением границ земельного участка, который не является лесным участком и права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учёта указанного земельного участка.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводам, что территории земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] не относятся к участкам лесного фонда, при этом при их формировании и постановке на кадастровый учёт с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» не была осуществлена проверка наложения их границ на земли лесного фонда, момент включения в границы деревни [REDACTED], имелись нарушения процедуры согласования с федеральными органами исполнительной власти.

По данным выписки из ЕГРП земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] были поставлены на государственный кадастровый учёт только в 2021 году, несмотря на зарегистрированное право собственности в 2006 г., при этом сведения, позволяющие определить местоположение границ данных земельных участков на местности на момент их образования, а также на момент проведения работ по уточнению их местоположения, отсутствуют.

При разрешении спора не были опровергнуты выводы судебной экспертизы, проведенной судом первой инстанции, о нарушении процедуры формирования земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], также не учтено, что исходный участок лесного фонда с кадастровым номером [REDACTED] имеет границы с 2010 года, и установка забора в лесном фонде сама по себе правового значения не имеет.

Согласно части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Для правильного разрешения возникшего спора суду апелляционной инстанции надлежало установить действительные границы земельных участков ответчика, определить их должное положение на местности и в случае наличия реестровой ошибки устранить противоречия в правоподтверждающих документах на земельные участки, сведения о которых уже внесены в ЕГРН, чего судом апелляционной инстанции сделано не было.

В связи с чем, судами апелляционной и кассационной инстанций вынесены судебные акты, в которых не разрешён вопрос наложения границ спорных земельных участков, а значит, будет иметь место очередная реестровая ошибка. Нарушенные права не восстановятся.

С учётом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции подлежащими отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи