



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-315-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пильгуева Максима Викторовича, Пильгуевой Нины Александровны, Резника Константина Петровича, Усачева Андрея Витальевича, Усачева Алексея Витальевича, Абедовой Джамили Шукириевны, Абуладзе Билала Нодариевича, Абуладзе Подари Алиосмановича к Чадьяровой Антонине Степановне, Турищевой Тупи Адамовне, Юрьевой Марине Владимировне, Инглисову Хусейну Алиевичу, Абуладзе Дурсуну Ибрагимовичу об исправлении реестровой ошибки

по кассационной жалобе Резника Константина Петровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Резника К.П. Ярцева И.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 июня 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 11 августа 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, 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] принадлежат на праве собственности Резнику К.П.

Абуладзе Б.Н. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], Абуладзе Н.А. арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на основании договоров аренды от 20 февраля 2013 г. Участки поставлены на кадастровый учёт 18 июля 2012 г.

Абедова Д.Ш. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], поставленного на кадастровый учёт 18 октября 2012 г.

Собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] является Пильгуев М.В., собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] – Пильгуева Н.А., участок поставлен на кадастровый учёт 17 июня 2010 г.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] принадлежит на праве собственности Усачеву Андрею В., поставлен на кадастровый учёт 2 февраля 2017 г.

Усачеву Алексею В. принадлежат участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] принадлежит на праве собственности Абуладзе Д.И.

Турищева Г.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], Инглисов Х.А. – собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] является Юрьева М.В.

Сведения о характерных точках границ вышеуказанных земельных участков с указанием координат внесены в государственный кадастр недвижимости.

В ходе уточнения границ земельных участков выявлены ошибки в определении их местоположения на местности и установлено, что земельные участки неверно поставлены на кадастровый учёт в неправильных уточнённых координатах границ, в результате чего земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный в [REDACTED] сельском округе Белореченского района, накладывается на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], а земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] накладываются на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]; земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] накладывается на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]; границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] накладываются на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]; земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] накладывается на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]; земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] накладываются на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], накладываются на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Определением Белореченского районного суда от 26 декабря 2019 г. назначена землеустроительная экспертиза, согласно выводам которой установлено несоответствие фактического расположения земельных участков данным ЕГРН, причиной чего может быть некорректное определение координат поворотных точек земельных участков как при постановке на кадастровый учёт, так и неверная установка межевых знаков. Земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] частично обозначены на местности межевыми знаками, а именно – столбиками. Однако какие поворотные точки спорных земельных участков закреплены на местности межевыми знаками, а какие нет, установить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] не обозначены на местности межевыми знаками.

С целью установления соответствия фактического положения земельных участков сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании, судом

была назначена дополнительная судебная землеустроительная экспертиза, производство которой поручено экспертам АНО «НСЭЦ «ФИНЕКА».

Из заключения эксперта от 27 июня 2023 г. следует, что координаты характерных (поворотных) точек фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на местности (в натуре) не определены, так как границы на местности не закреплены и при экспертном осмотре правообладатель данного земельного участка отсутствовал.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные, не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков, при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные не соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные по линии n1 - 1(15-11) соответствуют, в пределах допустимой погрешности. По остальным размерам не соответствуют. Координаты характерных точек границ не соответствуют, превышая допустимые погрешности.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этого земельного участка при образовании.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии н1-н2 (21-19) и н3-н4 (22-23) размеры соответствуют, в пределах допустимых погрешностей. Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии н1-н2 (23,-22) и н3-н4. н4-5 (25-26) размеры соответствуют в пределах допустимых погрешностей. Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные частично соответствуют. По линии н1-н2 (26-25) и н3-н4 (20-27) размеры соответствуют, в пределах допустимых погрешностей, Остальные размеры не соответствуют. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения мер линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют.

Фактические (имеющиеся на местности) границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения мер линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют, в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения координат характерных точек границ, данные не соответствуют.

Координаты характерных (поворотных) точек фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на местности (в натуре) не определены, так как границы на местности не закреплены и при экспертном осмотре правообладатель данного земельного участка отсутствовал.

Поэтому произвести сравнительный анализ фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ при его образовании, не представляется возможным. Местоположение границ указанных земельных участков частично соответствует сведениям в ЕГРН и документам, определявшим местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

По данным ЕГРН границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные полностью соответствуют. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

По данным ЕГРН границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные соответствуют в пределах допустимых погрешностей. В части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не – представляется возможным.

Границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по данным ЕГРН частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные полностью соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] по данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

Границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] произвести сравнительный анализ не представляется возможным.

Границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по данным ЕГРН частично соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельных участков при их образовании. В части сравнения длин линий (горизонтальных проложений) данные полностью соответствуют. Координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

до данным ЕГРН соответствуют сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельных участков при их образовании.

Фактическое местоположение земельных участков с кадастровым номером и частично соответствует сведениям, содержащимся в документах, определяющих местоположение границ этих земельных участков при их образовании.

В отношении земельного участка с кадастровым номером в части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют; в части сравнения описания смежных землепользователей, частично соответствуют; координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

В отношении земельного участка с кадастровым номером в части сравнения длин линий (горизонтальных проложений), данные не соответствуют; в части сравнения описания смежных землепользователей, данные соответствуют; координаты характерных точек границ сравнить не представляется возможным.

Фактическое местоположение земельных участков с кадастровым номером и частично соответствуют сведениям, определяющим местоположение границ этих земельных участков при их образовании на основании свидетельских показаний находящихся в материалах настоящего гражданского дела.

Сравнить местоположение земельных участков с кадастровыми номерами и с земельными участками кадастровыми номерами, по документам, определяющим местоположение земельных участков с кадастровым номером и при их образовании не представляется возможным, ввиду отсутствия координат характерных точек земельных участков в данных документах.

По данным ЕГРН имеется вклинивание границ земельных участков с кадастровыми номерами, и фактических границ земельного участка с кадастровым номером. Фактические (имеющиеся на местности) площади размеры границ и координат угловых (поворотных) точек земельных участков с кадастровым номером и, не соответствуют сведениям, внесённым в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами и имеется реестровая ошибка, которая заключается в отличии фактических координат характерных точек границ земельных участков координат по данным ЕГРН, что выражается в смещении границ земельных участков на величину от 21,45 м до 33,36 м, а также в отличии фактических длин линий (горизонтальных проложений), дирекционных углов и площади от данных ЕГРН.

Причиной несоответствия фактических границ земельных участков кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] сведениям, внесенным в ЕГРН, является реестровая ошибка.

Экспертом предложен вариант исправления реестровой ошибки с сохранением конфигурации и площади земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED].

Так, экспертом представлены площади, длины линий (горизонтальные проложения), дирекционные углы и координаты угловых (поворотных) точек земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] в результате исправления реестровой ошибки.

Обращаясь с иском в суд истцы указывали на наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, принадлежащих ответчикам, что препятствует установлению границ земельных участков, принадлежащих истцам, ввиду наличия пересечений с кадастровыми границами земельных участков ответчиков.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства, в том числе заключения судебной землеустроительной и дополнительной судебной землеустроительной экспертиз, исходил из наличия реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, а также указал, что границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] необходимо считать неустановленными, а их площадь декларированной, так как определить их фактическое местоположение не представляется возможным, поскольку они не расположены в границах координат, представленных в ЕГРН.

Суд апелляционной инстанции, повторно оценив представленные доказательства, исходил из того, что истцами избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку требования истцов фактически направлены на прекращение прав в отношении принадлежащих им земельных участков в существующих границах, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и об аннулировании которых просят истцы, с установлением новых координат участков, что не предусмотрено законом; полное аннулирование границ земельных участков без установления новых границ приведёт к неопределённости в правоотношениях сторон, при этом факт наложения фактической границы земельных участков истцов на границы земельных участков ответчиков сам по себе не свидетельствует о реестровой ошибке, допущенной при производстве кадастровых работ, поскольку между сторонами возник спор относительно местоположения земельных участков, при этом, по существу требования истцов направлены на сохранение их фактических границ без представления соответствующих правоустанавливающих документов; устранение реестровой ошибки допускается только в случае отсутствия спора о границах земельных участков; фактическое использование истцами земельных участков в иных границах само по себе не является предусмотренным законом основанием для вывода о наличии реестровой ошибки и изменения границ земельного участка, постановке его на кадастровый учёт в иных границах, а

также не может порождать оснований для приобретения этим лицом права собственности на него.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что выводы эксперта о наличии реестровых ошибок обоснованы исключительно тем обстоятельством, что границы земельных участков сторон не соответствуют их местоположению, указанному в первоначальных правоустанавливающих документах и в ЕГРН.

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

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

Пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации определено, 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 ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Исходя из части 2 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 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 машиномест, перепланировки помещений.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ воспроизведённая в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном данным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу закона (далее – реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения

суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке осуществления государственного кадастрового учёта в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта соответствующего объекта недвижимости.

По смыслу пункта 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» суд вправе сделать выводы о допущенной кадастровой (реестровой) ошибке только в том случае, если вносимые изменения не повлекут нарушений прав и законных интересов других лиц и при отсутствии спора о праве на недвижимое имущество.

Из материалов дела следует, что на основании постановления главы администрации г. Белореченска Краснодарского края от 13 сентября 1993 г. № 970 о передаче в собственность бесплатно рабочим, служащим и пенсионерам бывшего совхоза «Южный» земельных долей гражданам переданы доли сельхозугодий в размере согласно приложению.

Согласно пункту 1 статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счёт своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом.

Земельный участок образуется путём выдела в счёт земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путём выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4–6 настоящей статьи (пункт 2).

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утверждённым этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется (пункт 3).

Пунктом 4 названной нормы установлено, что если указанное в пункте 3 решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует,

собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счёт земельной доли или земельных долей.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьёй 13.1 настоящего Федерального закона (пункт 6).

В силу статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счёт земельной доли или земельных долей (пункт 1).

Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо (пункт 2).

Проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо в случае, указанном в пункте 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки (пункт 5).

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счёт земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения (пункт 6).

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации (пункт 7).

В пункте 8 регламентировано содержание извещения.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования

являются размер и местоположение границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка (пункт 9).

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации (пункт 10).

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка (пункт 12).

Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде (пункт 15).

Кадастровые работы в отношении выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утверждённым проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счёт земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утверждённом проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на десять процентов (пункт 16).

В соответствии с частью 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. При уточнении границ земельных участков допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона. В межевом плане приводится обоснование местоположения уточнённых границ земельного участка.

Установление соответствия фактического местоположения земельных участков истцов сведениям, содержащимся в документах, определяющих местоположение границ этих земельных участков при их образовании являются юридически значимыми при разрешении настоящего спора.

Кроме того, необходимо учитывать, что земельные участки истцов своего местоположения с момента их образования (формирования) не меняли, нарезались из общего земельного массива без промежутков между наделами (паями), что подтверждается показаниями смежных землепользователей.

В рамках проведённой по делу судебной землеустроительной экспертизы было установлено полное и частичное несоответствие фактических площадей, размеров границ и координат поворотных точек земельных участков, а также несоответствие сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ этих земельных участков при их образовании, что и привело к реестровой ошибке.

При образовании земельных участков ответчика Юрьевой М.В. произошло их вклинивание в земельный участок Резника К.В., что установлено путём сравнения данных, указанных в ЕГРН земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] и фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В ходе судебного разбирательства эксперт сообщил, что одной из причин выявленных расхождений является разница в использованных системах координат при формировании земельных участков (система координат 1963 года) на момент образования земельных участков истцов и земельных участков Юрьевой М.В. (система координат, существовавшая на 2017 год), что также не получило оценки судебных инстанций.

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.

В рамках экспертизы от 27 июня 2023 г. экспертом было установлено, что координаты земельных участков истцов в первичных документах и землеустроительных делах, а также сведения в ЕГРН не совпадают с фактическими границами земельных участков. На основании указанного экспертного заключения судом было верно установлено, что фактическое местоположение земельных участков истцов не соответствует сведениям, содержащимся в первичных документах, определявших местоположение границ указанных земельных участков при их образовании.

Таким образом, суду апелляционной инстанции надлежало установить соблюдение процедуры формирования каждого земельного участка и с учётом выводов судебной экспертизы дать оценку возможности приведения границ земельных участков в соответствие по предложенному экспертом варианту в целях устранения имеющихся противоречий между сведениями ЕГРН и их фактическим положением.

Между тем этого сделано не было.

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

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 не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 Краснодарского краевого суда от 18 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи