



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 39-КГ25-6-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Артамоновой Ирины Александровны, Артамонова Валерия Георгиевича и Сафроновой Светланы Николаевны к Ульянову Владимиру Олеговичу и Устенко Анастасии Владимировне о признании незаконным образования земельных участков

по кассационной жалобе Ульянова Владимира Олеговича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 25 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Ульянова В.О. и его представителя адвоката Самойловой А.И., представляющей также интересы Устенко А.В. и действующей по доверенности от 4 июля 2022 г. № 46АА1641953, поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Артамонова В.Г., Артамоновой И.А. и Сафроновой С.Н. Ильиной Н.В., действующей по доверенностям от 28 апреля 2022 г. № 46АА1642137 и от 6 мая 2022 г. № 46АА1642357, представителя Артамоновой И.А. и Харланова О.Д. адвоката Балугево Е.М., действующей по ордером от 23 декабря 2025 г. № 032948 и № 032949, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Артамонова И.А., Артамонов В.Г. и Сафронова С.Н. обратились в суд с иском к Ульянову В.О. и Устенко А.В. о признании незаконным образования земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] площадью 418,1 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 725 кв. м, расположенных по адресу: [REDACTED], и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3005 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]. Кроме того, истцы просили признать прекращенным право собственности ответчиков на указанные земельные участки и снять их с кадастрового учета.

В обоснование иска истцы ссылались на то, что им в силу наследования по закону на праве общей долевой собственности принадлежит жилой дом литеры А по адресу: [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], фактические границы которого ограничены забором, но сведения о границах не внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), право собственности на участок не оформлено. При подготовке проекта межевания данного земельного участка с целью его приватизации установлено, что его границы пересекаются с границами смежных земельных участков ответчиков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В ходе рассмотрения спора истцы в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации изменили иски и просили признать незаконным образование земельных участков:

– с кадастровым номером [REDACTED] площадью 418,1 кв. м в части наложения на границы земельного участка истцов, исключив (аннулировав) из ЕГРН сведения в части точек координат и площади, внести изменения в отношении площади и местоположения границ этого земельного участка в соответствии со схемой № 4 заключения эксперта НП «Курский центр судебной экспертизы» от 31 марта 2023 г. № 731 согласно ведомости координат точек уточняемого местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и с уточняемой площадью 374,1 кв. м;

– с кадастровым номером [REDACTED] площадью 725 кв. м в части наложения на границы земельного участка истцов, исключив (аннулировав) из ЕГРН сведения в части точек координат и площади, внести изменения в

отношении площади и местоположения границ данного земельного участка в соответствии со указанной выше схемой № 4 согласно ведомости координат точек уточняемого местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и с уточняемой площадью 589 кв. м;

– с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3005 кв. м в части наложения на границы земельного участка истцов, исключив (аннулировав) из ЕГРН сведения в части точек координат и площади, внести изменения в отношении площади и местоположении границ данного земельного участка в соответствии с указанной выше схемой № 4 согласно ведомости координат точек уточняемого местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и с уточняемой площадью 2621 кв. м.

Решением Ленинского районного суда г. Курска от 20 сентября 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 25 декабря 2024 г. с учетом определения этого же суда от 26 декабря 2024 г. об исправлении описки, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым признано незаконным образование земельных участков ответчиков в части наложения на границы земельного участка истцов, уточнены границы и площади земельных участков ответчиков с внесением соответствующих изменений в ЕГРН.

В кассационной жалобе Ульянова В.О. ставится вопрос об отмене обжалуемых по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 20 ноября 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 и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Артамонов Г.Н. (правопреемник истцов) на основании договора купли-продажи от 20 декабря 1935 г. приобрел домовладение в [REDACTED], состоящее из жилого дома и сарая, расположенных на земельном участке площадью 1658 кв. м.

Согласно решению исполкома Курского горсовета депутатов трудящихся от 17 мая 1946 г. № 339 произведено изъятие земель от домовладения Артамонова Г.Н. площадью 764 кв. м, домовладению оставлен земельный участок площадью 1746 кв. м.

Решением Курского горсовета депутатов трудящихся от 24 июля 1946 г. № 546 названное выше решение об изъятии земель отменено.

В настоящее время жилой дом литеры А площадью 61,3 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности Артамонову В.Г. – 7/10 доли, Артамоновой И.А. – 3/20 доли и Сафроновой С.Н. – 3/20 доли.

Постановлением главы администрации Центрального округа г. Курска от 9 декабря 2008 г. № 794 «Об утверждении границ и площади земельных участков индивидуальных домовладений» утверждены площадь 2102,0 кв. м и границы земельного участка индивидуального домовладения по адресу: [REDACTED], согласно землеустроительному (межевому) делу № 86039. К данному постановлению приложен план границ земельного участка домовладения.

Собственниками смежных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] являются Ульянов В.О. и Устенко А.В.

Указанные земельные участки образованы в результате преобразования ранее принадлежавшего Ульянову В.О. земельного участка с кадастровым

номером [REDACTED] площадью 1156 кв. м, расположенного по адресу:
[REDACTED],

Постановлением администрации г. Курска от 9 марта 2017 г. № 611 утверждена схема расположения земельного участка из земель населенных пунктов на кадастровом плане территории в кадастровом квартале [REDACTED] площадью 1450 кв. м, образованного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с землями, собственность на которые не разграничена.

Новому земельному участку присвоен кадастровый номер [REDACTED] и между земельным комитетом г. Курска и Ульяновым В.О. 13 апреля 2017 г. заключено соглашение № [REDACTED] о перераспределении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.

В результате перераспределения земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1450 кв. м передан в собственность Ульянову В.О., цена перераспределяемой площади 294 кв. м составила 66 296,41 руб.

В последующем собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] произведен его раздел, в результате чего образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Постановлением администрации г. Курска от 25 июля 2018 г. № 1691 утверждена схема расположения земельного участка из земель населенных пунктов на кадастровом плане территории в кадастровом квартале [REDACTED] площадью 888 кв. м, образованного путем перераспределения земельного участка площадью 725 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] с землями, собственность на которые не разграничена.

Новому земельному участку присвоен кадастровый номер [REDACTED] и между земельным комитетом г. Курска и Ульяновым В.О. 12 сентября 2018 г. заключено соглашение № 157493ф о перераспределении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.

В результате перераспределения земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 888 кв. м передан в собственность

Ульянову В.О., цена перераспределяемой площади 163 кв. м составила 36 756,17 руб.

Затем между Ульяновым В.О. и Устенко А.В. заключено соглашение о перераспределении земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2623 кв. м, в результате чего образованы земельные участки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 506 кв. м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3005 кв. м.

Кроме того, Ульяновым В.О. произведен раздел земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с образованием из него двух земельных участков – с кадастровым номером [REDACTED] площадью 459 кв. м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 47 кв. м, расположенных по адресу: [REDACTED].

Таким образом, в результате перераспределения Ульянову В.О. принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], а Устенко А.В. – земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Курска от 21 марта 2023 г. с учетом апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 19 июля 2023 г. удовлетворен иск Харланова О.Д. и признано незаконным образование земельного участка [REDACTED] площадью 459 кв. м в части наложения на границы земельного участка, находящегося в общем пользовании (проезд).

Решением Ленинского районного суда г. Курска от 9 июня 2023 г. по гражданскому делу № 2-45/5-2023 удовлетворен иск Артамоновой И.А., Артамонова В.Г. и Сафроновой С.Н. к Ульянову В.О. и Устенко А.В. о признании отсутствующим права собственности ответчиков на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], об исключении из ЕГРН сведений об этих земельных участках, установлении местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 23 ноября 2023 г. названное решение суда отменено. Принят отказ истцов Артамоновой И.А., Артамонова В.Г., Сафроновой С.Н. от требований в части установления местоположения границ и

площади 2077 кв. м земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в указанной части производство по делу прекращено. В части требований о признании отсутствующим права собственности ответчиков и об исключении из ЕГРН сведений о земельных участках принято новое решение об отказе в удовлетворении данных требований.

При рассмотрении гражданского дела № 2-45/5-2023 судом первой инстанции назначалась судебная землеустроительная экспертиза.

Из заключения эксперта НП «Курский центр судебной экспертизы» от 31 марта 2023 г. № 731 следует, что на государственном кадастровом учете по адресу: [REDACTED] стоят земельные участки категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство» с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1593 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 114 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 228 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 228 кв. м. Границы указанных земельных участков не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о зарегистрированных правах и описание местоположения отсутствуют.

Земельный участок истцов представляет собой часть земной поверхности, ограниченной контуром фактических границ, определенных на местности объектами искусственного происхождения. Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. В пределах фактических границ земельного участка расположен объект недвижимости – жилой дом, земельный участок представляет собой единую территорию, границы которой определены относительно ориентира, расположенного в границах участка – жилого дома. Фактическая площадь данного земельного участка составляет 2081 кв. м.

Фактические границы земельного участка истцов пересекаются с границами смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], пересечение имеет место на двух участках: на участке границ в точках 6-7-8-9 по ЕГРН, площадь пересечения составляет 9 кв. м, и на участке границ в точках 12-12-13-14-15-16-17 по ЕГРН, площадь участка пересечения составляет 375 кв. м, с границами смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], пересечение имеет место на участке границ в точках 6-7-8 по ЕГРН, площадь участка пересечения составляет 44,0 кв. м, с границами смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED],

пересечение имеет место на участке границ в точках 9-1 по ЕГРН, площадь участка пересечения составляет 136,0 кв. м.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что истцами не представлено доказательств того, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] предоставлялся наследодателям истцов на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования, данный земельный участок не сформирован, право собственности истцов на него не зарегистрировано.

С решением суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, указав на нарушение судом первой инстанции норм материального права и несоответствие его выводов фактическим обстоятельствам дела.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что земельный участок под домовладением истцов был отведен первоначальным собственникам жилого дома в бессрочное пользование в установленном и действующем на тот момент порядке и до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, истцы от своих прав на земельный участок в границах, утвержденных постановлением главы администрации Центрального округа г. Курска от 9 декабря 2008 г., не отказывались, доказательства использования истцами спорного земельного участка в иных границах отсутствуют.

Кроме того, апелляционная инстанция приняла во внимание заключение проведенной по ранее рассмотренному делу судебной экспертизы, согласно которому фактические границы земельного участка истцов пересекаются с границами смежных земельных участков ответчиков.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции указал, что земельные участки ответчиков образованы без учета фактических границ земельного участка истцов, в связи с чем их образование в оспариваемых границах не может быть признано законным.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права, и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

С учетом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно пунктам 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле; мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив собранные по делу доказательства и проанализировав установленные обстоятельства, обосновал свое решение отсутствием доказательств того, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] предоставлялся наследодателям истцов на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции пришел к противоположным выводам, при этом в нарушение требований статьи 198 и пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации их не мотивировал. Апелляционное определение не содержит ссылок на то, какие именно доказательства подтверждают обстоятельства предоставления земельного участка, а также его площадь и границы.

При немотивированности данных выводов решение об отмене судебного акта нижестоящего суда не может считаться законным и обоснованным.

Как следует из обжалуемого апелляционного определения, новые доказательства сторонами при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представлены не были, судом не исследовались, при этом доказательств, которые опровергали бы выводы суда первой инстанции, в материалах дела не имеется, стороны их не представляли, суд апелляционной инстанции их не истребовал.

Напротив, обращаясь в суд с иском Артамонова И.А., Артамонов В.Г. и Сафронова С.Н. указали, что они в 2021 г. решили воспользоваться своим правом на приватизацию земельного участка под принадлежащим им на праве долевой собственности жилым домом, расположенным по адресу: [REDACTED], для чего они обратились к кадастровому инженеру по вопросу подготовки межевого плана на данный земельный участок. В результате работ по межеванию им стало известно о том, что часть земельного участка находится в собственности их соседа Ульянова В.О.

Таким образом, истцы прямо указывали на то, что они не просят признать за ними право на земельный участок под жилым домом в порядке наследования, а имеют намерение реализовать право на приватизацию земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 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 данным кодексом.

Вступившим в законную силу апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 29 ноября 2023 г. по ранее рассмотренному гражданскому делу № 2-45/2023 по иску Артамонова Г.Н., Артамонова А.Г. и Сафронова Н.Н. к Ульянову В.О. и Устенко А.В. о признании отсутствующим права собственности Ульянова О.В., Устенко А.В. на принадлежащие им земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], об исключении сведений о них из ЕГРН и установлении местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером [REDACTED],

определено, что наследодатели истцов не являлись собственниками земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не являлся наследственным имуществом и не предоставлялся на праве постоянного бессрочного пользования.

Суд апелляционной инстанции в рамках настоящего гражданского дела фактически пересмотрел обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, и пришел к противоположному выводу о том, что земельный участок под жилым домом по адресу: [REDACTED], был предоставлен первоначальному собственнику дома в бессрочное пользование до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Тем самым суд апелляционной инстанции в нарушение приведенной нормы процессуального права вошел в противоречие с ранее установленными судом обстоятельствами.

Кроме того, делая вывод о том, что земельные участки ответчиков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] образованы без учета фактических границ принадлежащего истцам земельного участка, представляющего собой единую территорию, границы которой определены относительно ориентира, расположенного в границах участка – жилого дома по адресу: [REDACTED], суд апелляционной инстанции не учел сведения ЕГРН о земельных участках, зарегистрированных по данному адресу.

Между тем на государственном кадастровом учете по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], стоят четыре земельных участка с кадастровыми номерами: [REDACTED] – площадью 1593 кв. м, [REDACTED] – площадью 114 кв. м, [REDACTED] – площадью 228 кв. м, [REDACTED] – площадью 228 кв. м. Границы указанных земельных участков не установлены, сведения о зарегистрированных правах и описание их местоположения отсутствуют.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о едином земельном участке истцов и его границах, пересекающих границы земельных участков ответчиков, нельзя признать обоснованными и соответствующими фактическим обстоятельствам дела.

В силу 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. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

По настоящему делу разрешение вопроса о местоположении земельных участков по адресу [REDACTED], относительно границ земельных участков ответчиков требовало специальных познаний в землеустройстве, однако вопрос о проведении землеустроительной экспертизы судом не ставился и со сторонами по делу не обсуждался.

В нарушение положений статьи 2, части 1 статьи 12, части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не создал условия для правильного разрешения спора и установления фактических обстоятельств дела.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, и они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 25 декабря 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 26 декабря 2024 г. об исправлении описки и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

По настоящему делу после принятия обжалуемых судебных постановлений вынесено определение Ленинского районного суда г. Курска от 15 октября 2025 г. о возмещении судебных расходов, которое в связи с отменой названных судебных постановлений также подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 25 декабря 2024 г., определение судебной коллегии

по гражданским делам Курского областного суда от 26 декабря 2024 г. об исправлении описки, определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г. и определение Ленинского районного суда г. Курска от 15 октября 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

