



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ26-34-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

9 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мещеряковой Тамары Васильевны к Черняк Ольге Эдуардовне и СНТ «Ветеран» об исправлении реестровой ошибки, исключении из ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, установлении границ земельного участка

по кассационной жалобе Мещеряковой Тамары Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Мещерякову Т.В. и её представителя Петрову А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мещерякова Т.В. обратилась в суд с иском к Черняк О.Э. и СНТ «Ветеран» и с учётом уточнения требований просила исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН относительно границ земельного участка с кадастровым номером № [REDACTED], исключить из ЕГРН сведения о местоположении границ данного земельного участка, а также установить границы земельного

участка с кадастровым номером № [REDACTED] по варианту № 1, предложенному экспертом ООО «Легал Гео Лэнд» в заключении от 19 января 2024 г.

Исковые требования мотивированы тем, что истец является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], фактические границы которого пересекают кадастровые границы смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего ответчику. Причиной наложения послужило то, что границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] были установлены без учёта фактических границ, существующих на местности. Данное обстоятельство препятствует проведению кадастровых работ в отношении земельного участка истца, что нарушает её права.

Решением Видновского городского суда Московской области от 8 февраля 2024 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 24 февраля 2026 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 5 мая 2026 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, изложенные в кассационной жалобе, 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено, что Мещерякова Т.В. является собственником двухконтурного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

район, садовое товарищество «Ветеран», участок № [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для постоянного пользования, владения и распоряжения.

Сведения о границах данного земельного участка в ЕГРН не внесены.

Указанный земельный участок площадью 0,06 га первоначально был предоставлен К [REDACTED] (впоследствии – Мещеряковой) Т.В. на праве постоянного бессрочного пользования на основании свидетельства от 27 августа 1993 г. № 2314, выданного администрацией Горкинского сельского Совета Ленинского района Московской области.

Черняк О.Э. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 450 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], с/т «Ветеран», участок № [REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для садоводства.

Границы земельного участка установлены 3 августа 2005 г.

Первоначально указанный земельный участок площадью 0,045 га был предоставлен Т [REDACTED] И.А. постановлением главы администрации Горкинского сельского округа от 25 июня 1997 г. № 164, на основании которого выдано свидетельство на право собственности на землю от 3 июля 1997 г.

14 мая 2005 г. Т [REDACTED] И.А. продал земельный участок Ф [REDACTED] Т.Н., которая 16 декабря 2005 г. продала земельный участок М [REDACTED] Е.П.

25 мая 2007 г. Черняк О.Э. приобрела у М [REDACTED] Е.П. указанный земельный участок по договору купли-продажи.

Согласно справке СНТ «Ветеран» от 9 ноября 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] является двухконтурным и на генеральном плане отображается под номерами [REDACTED] и [REDACTED] а.

Из справки, выданной СНТ «Ветеран» 27 ноября 2020 г., следует, что площадь земельного участка № [REDACTED] была менее шести соток, в связи с чем Мещеряковой Т.В. в декабре 1990 года был выделен дополнительный участок № [REDACTED] а площадью около двух соток.

Из заключения кадастрового инженера ООО «Кадастровый инженер» от 25 января 2022 г. следует, что фактические границы контура 2 земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 432 кв.м закреплены забором и пересекают кадастровые границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадь пересечения составляет 37 кв.м.

В ходе рассмотрения дела судом назначена землеустроительная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Легал Гео Лэнд».

Согласно экспертному заключению ООО «Легал Гео Лэнд» от 19 января 2024 г. общая площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в соответствии с фактическими границами составляет 704 кв.м (площадь контура 1 – 268 кв.м, площадь контура 2 – 436 кв.м). Таким

образом, площадь земельного участка истца превышает площадь по правоустанавливающим документам на 104 кв.м.

Фактическая граница между земельными участками с кадастровыми номерами [] и [], определённая по металлическим столбам, смещена относительно кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [] в сторону земельного участка № [] с максимальным смещением 1,9 м, что является недопустимым расхождением. Хозблок, фактически располагающийся в границах земельного участка № [], частично располагается в кадастровых границах земельного участка № [].

Фактическое ограждение между земельными участками с кадастровыми номерами [] и [] смещено относительно кадастровых границ данных земельных участков в сторону земельного участка с кадастровым номером [] с максимальным смещением 0,86 м, что является недопустимым расхождением.

Фактическое ограждение между земельным участком с кадастровым номером [] и землями общего пользования СНТ «Ветеран» смещено относительно кадастровых границ земельного участка № [] внутрь данного земельного участка с максимальным смещением 0,67 м, что является недопустимым расхождением.

Следовательно, фактически огороженные границы земельного участка с кадастровым номером [] не соответствуют границам данного земельного участка по материалам межевания и сведениям ЕГРН.

Строение, обозначенное на рисунках «Н2», расположенное в фактических границах земельного участка с кадастровым номером [], существует как минимум с июня 2003 года. На момент межевания земельного участка с кадастровым номером [] данное строение уже было построено. На момент покупки земельного участка с кадастровым номером [] в 2007 году данное строение также существовало. При уточнении границ земельного участка с кадастровым номером [] не было учтено фактическое местоположение указанного строения.

С учётом того, что в первичных правоустанавливающих документах, на основании которых выделялись земельные участки с кадастровыми номерами [] и [], отсутствуют картографические материалы, подтверждающие конфигурацию данных земельных участков при образовании, при этом в материалах дела содержатся план участка и учётная карточка с геодезическими координатами в отношении земельного участка № [] от 2005 года, соответствующие сведениям ЕГРН, площадь земельного участка № [] по результатам межевания соответствует площади данного земельного участка по первичным правоустанавливающим документам, определить наличие либо отсутствие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [] не представляется возможным.

С учётом невозможности определения наличия либо отсутствия реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] экспертом предложено четыре варианта установления границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что межевание земельного участка ответчика в 2005 году проведено без согласования с истцом и без учёта фактического ограждения по смежной границе, а земля в фактических границах контура площадью 436 кв.м с учётом дополнительного выделения истцу около двух соток не является запользованной.

Руководствуясь статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпунктом 4 пункта 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации, суд установил границы земельного участка истца по фактическому пользованию площадью 703 кв.м и исключил из ЕГРН сведения о местоположении границ участка ответчика с изменением его площади на 413 кв.м (по варианту № 1, предложенному экспертом ООО «Легал Гео Лэнд» в заключении от 19 января 2024 г.).

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истец не доказал наличие реестровой ошибки в сведениях о границах участка ответчика, поскольку эти границы соответствуют его правоустанавливающим документам.

Фактическая площадь участка истца (704 кв.м) превышает документально подтверждённую (600 кв.м) на 104 кв.м, при этом справка СНТ о выделении дополнительного участка правоустанавливающим документом не является.

Суд апелляционной инстанции также указал, что заявленные требования направлены на существенное изменение границ и площади участка истца, что свидетельствует о наличии спора о праве, не подлежащего разрешению путём исправления реестровой ошибки.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (пункт 3).

В статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено право собственника требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

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

Согласно заключению экспертов ООО «Легал Гео Лэнд» от 19 января 2024 г., общая площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по фактическим границам составляет 704 кв.м (контур 1 – 268 кв.м, контур 2 – 436 кв.м), по правоудостоверяющему документу – 600 кв.м.

Ввиду отсутствия картографических материалов, подтверждающих конфигурацию земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] при его образовании, определить соответствие его фактического местоположения правоустанавливающим документам не представляется возможным.

По тем же причинам невозможно определить, соответствуют ли результаты межевания земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] первичным правоустанавливающим документам, а также соответствует ли его фактическая площадь материалам межевания и сведениям ЕГРН.

При этом фактическая граница между земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], определённая по металлическим столбам, смещена относительно кадастровых границ земельного участка [REDACTED] в сторону участка № [REDACTED] на максимальное расстояние 1,9 м, что является недопустимым расхождением.

Фактическое ограждение между земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] смещено относительно кадастровых границ в сторону участка [REDACTED] на 0,86 м (недопустимое расхождение).

Фактическое ограждение между земельным участком [REDACTED] и землями общего пользования СНТ «Ветеран» смещено относительно кадастровых границ внутрь данного участка на 0,67 м (недопустимое расхождение).

Таким образом, фактически огороженные границы земельного участка с кадастровым номером № [REDACTED] не соответствуют его границам по материалам межевания и сведениям ЕГРН.

Кроме того, на момент межевания земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] строение, расположенное на земельном участке истца, уже было построено, однако при уточнении границ его наличие не учтено.

С учётом изложенного экспертом предложено четыре варианта установления границ земельного участка истца.

Несмотря на установленный по результатам судебной экспертизы факт несоответствия фактических границ земельного участка ответчика сведениям ЕГРН, суд апелляционной инстанции в удовлетворении иска отказал, сославшись на отсутствие у истца правовых оснований для установления границ

её земельного участка по фактическому пользованию ввиду превышения фактической площади данного участка.

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» воспроизведённая в ЕГРН 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 названным федеральным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу упомянутого федерального 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 влечёт за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) 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;

2) внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3) внесения в ЕГРН сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке.

В пункте 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., отмечено, что при разрешении межевого спора суд устанавливает фактическую и (или) юридическую границу смежных земельных участков, принимая во внимание в том числе сведения о местоположении границ таких участков и их согласовании на момент образования спорных участков.

Из заключения судебной экспертизы усматривается, что на момент межевания земельного участка ответчика в 2005 году строение, расположенное

на земельном участке истца, уже существовало (с июня 2003 года), однако при уточнении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] его наличие учтено не было.

Данное обстоятельство надлежащей правовой оценки в суде апелляционной инстанции не получило.

Частью 1¹ статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, 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», если на стадии принятия иска суд придёт к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В соответствии со статьёй 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Вывод суда апелляционной инстанции об избрании истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права не может служить основанием для отказа в иске, поскольку суд, установив факт нарушения прав истца и наличие между сторонами спора о границах смежных земельных участков, обязан самостоятельно определить подлежащие применению нормы права и разрешить спор по существу.

Формальный подход к квалификации избранного способа защиты привёл к тому, что спор о границах земельных участков фактически не разрешён, правовая неопределённость в отношениях смежных землепользователей не устранена.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2025 г. подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского областного суда от 12 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции

Председательствующий

Судьи