



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 69-КГ26-5-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тимофеевой Анны Евгеньевны, действующей также в интересах несовершеннолетнего Т [REDACTED] Г [REDACTED] К [REDACTED], к Московских Татьяне Васильевне об установлении границ земельного участка и устранении препятствий в использовании земельного участка

по кассационной жалобе Тимофеевой Анны Евгеньевны, действующей также в интересах несовершеннолетнего Т [REDACTED] Г [REDACTED] К [REDACTED], на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Тимофеевой А.Е., Т [REDACTED] Г.К., Тимофеевой У.К. – адвоката Охрименко Т.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы,

установила:

Тимофеева А.Е., действующая также в интересах несовершеннолетних Т [] Г.К. и Тимофеевой У.К., обратилась в суд с иском к Московских Т.В., в котором просила установить границы земельного участка с кадастровым номером [] в соответствии со сведениями, содержащимися в акте выноса границ от 17 января 2022 г., возложить на ответчика обязанность устранить препятствия в использовании земельного участка путём демонтажа забора и хозяйственных построек (бани и гаража).

Решением Сургутского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11 декабря 2023 г. с учётом определения этого же суда от 15 декабря 2023 г. об исправлении описки иск удовлетворён.

Определением от 26 марта 2024 г. судебная коллегия по гражданским делам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Т [] Г.К. и Тимофеева У.К.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24 апреля 2025 г. указанное выше апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 июля 2025 г. решение суда первой инстанции было отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Тимофеевой А.Е., действующей также в интересах несовершеннолетнего Т [] Г.К., содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 июля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 апреля 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 кассационной жалобы, а также возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Тимофеевой А.Е. и её несовершеннолетнему сыну Т [REDACTED] Г.К. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1162 кв. м, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения и имеющий вид разрешённого использования «под дачный участок».

Земельный участок расположен по адресу: [REDACTED]

[REDACTED].

Тимофеевой А.Е. принадлежит 8/9 долей, а Т [REDACTED] Г.К. – 1/9 доля в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

Основанием для возникновения права собственности послужил договор купли-продажи от 29 июня 2018 г., по условиям которого данный земельный участок перешёл в общую долевую собственность Тимофеевой А.Е. (7/9 долей), а также её несовершеннолетних детей Тимофеевой У.К., [REDACTED] года рождения, и Т [REDACTED] Г.К., [REDACTED] года рождения (по 1/9 доле каждому).

На основании договора дарения от 31 октября 2024 г. Тимофеева У.К. подарила принадлежавшую ей 1/9 долю в праве собственности на данный земельный участок Тимофеевой А.Е.

Смежный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1162 кв. м, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения и имеющий вид разрешённого использования «под дачный участок», расположенный по адресу: [REDACTED] –

_____, принадлежит Московских Т.В. на праве собственности на основании договора купли-продажи от 8 декабря 2022 г.

Земельные участки поставлены на государственный кадастровый учёт 23 июня 2009 г.

17 января 2022 г. кадастровым инженером Матыгиным А.А. по заказу Тимофеевой А.Е. проведены кадастровые работы по определению границ объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером _____.

При проведении кадастровых работ установлено, что границы данного участка пересекаются с границами смежного земельного участка с кадастровым номером _____. Площадь наложения составляет 73 кв. м, из которых 31,2 кв. м занимают постройки.

Судебной коллегией по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по настоящему делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Землеустроитель».

Согласно экспертному заключению от 25 сентября 2024 г. № 01-09-2024 площадь земельного участка с кадастровым номером _____ при натурном обследовании составила 1081,73 кв. м, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) – 1162 кв. м; площадь земельного участка с кадастровым номером _____ при натурном обследовании составила 1242,27 кв. м, по сведениям ЕГРН – 1162 кв. м.

Таким образом, в результате наложения границ площадь земельного участка с кадастровым номером _____ фактически уменьшилась на 80,27 кв. м. При этом на земельном участке с кадастровым номером _____ расположены объекты недвижимости, границы которых также пересекают земельный участок истца, площадь наложения объектов недвижимости – 22,77 кв. м и 12,52 кв. м.

Учитывая изложенное, эксперт пришёл к выводу о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ указанных выше земельных участков, поскольку их межевание производилось не по существующим в натуре границам.

В суд апелляционной инстанции также представлены письменные пояснения эксперта от 25 июля 2025 г. к заключению от 25 сентября 2024 г. № 01-09-2024, согласно которым установить, существовали ли фактические границы между земельными участками сторон в неизменном виде более пятнадцати лет, не представляется возможным. Кроме того, эксперт указал, что внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ земельного участка истца не требуется, поскольку точка Т2 (координаты: Х 984 429,13, Y 3 570,90) является поворотной точкой границы земельного участка с кадастровым номером _____.

Из показаний свидетеля Захаровой Н.Н., допрошенной в суде апелляционной инстанции, следует, что забор между земельными участками истца и ответчика был возведён в 2007-2008 годах по ранее размеченным границам, сооружения, находящиеся на участке ответчика, были неизменными около восемнадцати лет. Также свидетель пояснила, что наложения границ земельных участков носят системный характер на улице, где она проживает, и были допущены при первоначальном определении границ на местности.

Судами также установлено, что вступившим в законную силу решением Сургутского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20 июня 2022 г. по делу № 2-224/2022 по иску Б [REDACTED] Ю.С. к Тимофеевой А.Е. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 87 кв. м истребован из незаконного владения Тимофеевой А.Е. путём демонтажа металлического забора и сноса части строения (гаража) площадью 3,5 кв. м.

Рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции и оценив представленные доказательства в соответствии со статьёй 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьёй 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 36, 60 и 62 Земельного кодекса Российской Федерации, а также статьями 43 и 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ), пришёл к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, поскольку нарушение прав истца не установлено.

Суд апелляционной инстанции принял во внимание, что фактическая граница между участками сторон существует в неизменном виде более пятнадцати лет, в связи с чем не подлежит изменению, а также отметил, что снос хозяйственных построек, расположенных на участке Московских Т.В., приведёт к существенному нарушению прав ответчика и нарушению баланса интересов сторон, учитывая наличие иных способов защиты прав.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

В соответствии со статьёй 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (пункт 1).

Владение, пользование и распоряжение землёй 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 пункту 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае его самовольного занятия (подпункт 2).

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (подпункт 4 пункта 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ 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.

Таким образом, установление границ земельного участка позволяет провести его отличительную индивидуализацию и поставить его на соответствующий государственный учёт, создаёт для заинтересованных лиц определённую при использовании смежных земельных участков.

Суд апелляционной инстанции, установив наличие реестровой ошибки, обусловленной неверным выносом границ спорных земельных участков в натуре при их первоначальном формировании, пришёл к выводу об отказе в удовлетворении иска Тимофеевой А.Е., отметив, что фактическая граница между участками сторон существует на местности в неизменном виде более пятнадцати лет, в связи с чем она не подлежит изменению.

С такими выводами согласился Седьмой кассационный суд общей юрисдикции.

Однако судебные инстанции при разрешении спора не учли, что спорные земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, с видом разрешённого использования «под дачный участок», образованные из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], были поставлены на кадастровый учёт 23 июня 2009 г.

Пунктом 9 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции, действовавшей на дату постановки земельных участков на кадастровый учёт, предусматривалось, что при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в данной части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закреплённые с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

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 (пункт 7).

Порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН, установлен в статье 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством по спору об исправлении реестровой ошибки является установление соответствия фактического местоположения земельных участков сведениям, содержащимся в документах, определяющих местоположение границ этих земельных участков при их образовании, с учётом причин выявленного несоответствия между сведениями государственного кадастра и фактическим положением границ на местности.

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.

С целью установления юридически значимых обстоятельств определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 апреля 2024 г. по делу было назначено проведение судебной экспертизы, производство которой поручено ООО «Землеустроитель».

Согласно экспертному заключению от 25 сентября 2024 г. № 01-09-2024, местоположение границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не соответствуют сведениям, содержащимся в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также в материалах кадастровых и реестровых дел. При этом площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] уменьшена на 80,27 кв. м, что соответствует площади наложения, отражённой в Приложении № 1 к заключению.

По смыслу пункта 56 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», 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 отсутствует спор о праве на недвижимое имущество.

В этой связи судам следовало учитывать, что требование об установлении границ земельного участка является самостоятельным способом защиты прав, направленным на устранение неопределённости в вопросах прохождения границы земельного участка при наличии возражений правообладателя смежного участка, в связи с чем результатом рассмотрения такого требования должно быть принятие судебного акта, устанавливающего смежную границу по координатам поворотных точек, с указанием на необходимость внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Однако в нарушение требований статей 21 и 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и пункта 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции при доказанном несоответствии фактических границ спорных земельных участков сведениям, содержащимся в правоустанавливающих документах и документах, определявших местоположение границ при их образовании, пришёл к ошибочному выводу об отсутствии нарушения прав Тимофеевой А.Е., фактически не разрешив спор между смежными землепользователями и оставив правовую неопределённость в их отношениях.

При этом суд апелляционной инстанции, делая вывод о неизменности фактических границ спорных земельных участков на протяжении более пятнадцати лет, сослался лишь на показания свидетеля Захаровой Н.Н.

В соответствии со статьёй 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3).

В силу статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при недостаточной ясности или неполноте заключения эксперта суд вправе назначить дополнительную экспертизу (часть 1).

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (часть 2).

Таким образом, в основу выводов суда о неизменности границ положены исключительно показания свидетеля, не подтверждённые иными доказательствами, что не соответствует требованиям статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о всестороннем, полном и объективном исследовании доказательств, поскольку доказательственное значение показаний свидетеля не может подменять собой необходимость применения специальных знаний для установления юридически значимых обстоятельств, требующих экспертной оценки.

В связи с этим при возникновении необходимости установления обстоятельств, касающихся существования границ на местности в неизменном виде в течение длительного времени, суду надлежало разрешить вопрос о назначении дополнительной либо повторной экспертизы.

Судом апелляционной инстанции также ошибочно не приняты во внимание результаты рассмотрения дела № 2-224/2022 по иску Бабешко Ю.С. к

Тимофеевой А.Е., судебные акты по которому приняты по аналогичным обстоятельствам.

При разрешении указанного дела при схожих обстоятельствах иск другого смежного землепользователя Б [REDACTED] Ю.С. к Тимофеевой А.Е. об истребовании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 87 кв. м путём демонтажа забора и сноса части здания был удовлетворён.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора суду следовало учесть и применить принцип равенства перед законом (статья 19 Конституции Российской Федерации), поскольку при аналогичных обстоятельствах иск к Тимофеевой А.Е. был удовлетворён. Следовательно, указанный собственник не может быть поставлен в худшее положение по сравнению с правообладателем смежного участка при доказанности фактического смещения границ всех земельных участков в данной местности.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи