



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ26-15-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

7 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Марьина А.Н.
Горшкова В.В., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Фомичева Владимира Семёновича, Фомичевой Ольги Николаевны к Чудакову Олегу Сергеевичу, ООО «РП-Активы» о признании результатов межевания земельных участков недействительными, исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельного участка по кассационной жалобе Фомичева Владимира Семёновича и Фомичевой Ольги Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 19 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Фомичеву С.В., представителя Фомичева В.С. и Фомичевой О.Н., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Фомичев В.С. и Фомичева О.Н. с учётом уточнённых исковых требований обратились в суд с иском к Чудакову О.С., ООО «РП-Активы» о признании недействительными результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], признании

реестровой ошибки в определении местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] и исключении из ЕГРН сведений о местоположении границ указанных земельных участков, исправлении реестровой ошибки путём установления границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], возложении на администрацию Красноармейского муниципального района Саратовской области и администрацию Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области обязанности привести в соответствие с административным делением границы хутора Фомичев, внести изменения в правила землепользования и застройки в части границы Сплавнухинского и Высоковского муниципальных образований, стоящих на кадастровом учёте, взыскании судебных расходов.

В обоснование заявленных исковых требований истцы ссылались на то, что являются собственниками земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в ходе геодезических работ выяснилось, что в результате реестровой ошибки внесены неправильные значения координат характерных точек данного земельного участка, в связи с чем произошло смещение его границ, земельный участок фактически находится на территории двух муниципальных образований, а также частично вошёл в состав земельных участков ответчиков.

Решением Красноармейского городского суда Саратовской области от 11 декабря 2024 г. исковые требования удовлетворены частично. Признаны недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], из ЕГРН исключены сведения о местоположении кадастровых границ этих земельных участков в связи с исправлением реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Установлено местоположение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Распределены судебные расходы по оплате государственной пошлины, услуг представителя, почтовых расходов и расходов на оплату судебной экспертизы. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Протокольным определением от 18 марта 2025 г. судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, без учета особенностей, предусмотренных гл. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 19 августа 2025 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г., решение суда

первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, распределены судебные расходы по оплате стоимости проведённых по делу судебных экспертиз.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 5 июня 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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 Фомичеву В.С. на праве собственности принадлежит земельный участок (хутор [REDACTED]) с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сведения об объекте имеют статус «актуальные, ранее учтённые», граница земельного участка в соответствии с требованиями земельного

На данном земельном участке расположен жилой дом, 1998 года постройки, поставленный на кадастровый учёт 20 марта 2014 г., и принадлежащий на праве собственности Фомичеву В.С.

В 2020 году кадастровым инженером сформирован земельный участок [REDACTED], в состав данного земельного участка была включена часть хутора [REDACTED] с находящимися на нём зданиями, которые на момент производства кадастровых работ уже были построены.

2 августа 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] приобретён Чудаковым О.С. у СПК «Карамышский», из этого земельного участка образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

22 августа 2022 г. Чудаков О.С. продал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] ООО «РП-Активы».

Определением Красноармейского городского суда Саратовской области от 9 августа 2024 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, в соответствии с заключением которой установлено наличие реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], что впоследствии привело к неправильному установлению границ смежных с ним земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]. Экспертами предложен вариант исправления реестровой ошибки в отношении месторасположения кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 25 апреля 2025 г. по делу назначена дополнительная судебная землеустроительная судебная экспертиза, согласно заключению которой земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], при этом, в связи с невозможностью ознакомления с проектом перераспределения земель совхоза «Карамышский», определить, были ли допущены нарушения при формировании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], не представилось возможным. Эксперты установили наложение (пересечение) кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на документальные границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Кроме того, границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], определённые на основании свидетельства о праве собственности на земельный участок от 27 марта 1997 г., расположены одновременно в пределах территории двух муниципальных образований – Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области и Высоковского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области. С учётом ранее разработанного варианта исправления реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] экспертами в табличной форме представлены геодезические данные (координаты характерных точек; величины горизонтального проложения границ), отображающие местоположение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], общая площадь которого не изменилась. Эксперты указали, что разработать вариант уточнения местоположения (проложения) границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не представляется возможным по тем основаниям, что в этом случае не будут соблюдены требования ч. 3 ст. 42⁸ Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в связи с чем разработали вариант, уточняющий местоположение (проложение)

кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. По результатам проведения кадастровых работ в соответствии с разработанным экспертами вариантом уточнённая общая площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не изменилась.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что имеет место реестровая ошибка в сведениях, содержащихся в ЕГРН, о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], допущенная лицом, предоставляющим эти сведения, что впоследствии привело к неверному установлению границ смежных с этим земельным участком земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]. Поскольку земельные участки ответчиков были сформированы без учёта наличия объектов капитального строительства истцов, такая реестровая ошибка нарушает права и законные интересы Фомичева В.С., Фомичевой ОН. На основании изложенного суд первой инстанции пришёл к выводу о частичном удовлетворении исковых требований.

Рассматривая дело, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и принял новое решение по делу об отказе в удовлетворении исковых требований.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что удовлетворение иска о признании результатов межевания недействительным и установлении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не приведёт к восстановлению нарушенного права истцов, напротив, повлечёт нарушение права иных землепользователей, помимо смежных, в связи с наложением земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], отнесённого к административно-территориальной единице – сельскому поселению (хутору) в составе Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского района Саратовской области, на земли Высоковского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области, границы которого определены Законом Саратовской области от 27 декабря 2004 г. № 110-ЗСО «О муниципальных образованиях, входящих в состав Красноармейского муниципального района Саратовской области».

Суд апелляционной инстанции не установил правовых оснований для удовлетворения требований о признании недействительными результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], признании реестровой ошибки в определении границ этих земельных участков, исключении сведений о местоположении данных земельных участков из ЕГРН, поскольку счёл, что реестровой ошибки в определении местоположения границ названных земельных участков не установлено, а признание недействительным результатов их межевания не

приведёт к исправлению реестровой ошибки и установлению границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Отказывая в удовлетворении исковых требований о возложении на администрацию Красноармейского муниципального района Саратовской области и администрацию Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области обязанности привести в соответствие с административным делением границы хутора Фомичев, внести изменения в правила землепользования и застройки в части границы Сплавнухинского и Высоковского муниципальных образований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что эти требования, заявленные к ненадлежащим ответчикам, не подлежат разрешению в рамках гражданского дела, так как рассматриваются в административном порядке гл. 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм материального и процессуального права, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В п. 3 ст. 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 её в качестве индивидуально определённой вещи.

Исходя из ч. 2 ст. 8 Закона о государственной регистрации недвижимости 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 машино-мест, 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 (ч. 8 ст. 22 названного закона).

Согласно ч. 3 ст. 61 Закона 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 п. 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.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции исходил из того, что удовлетворение исковых требований Фомичева В.С. и Фомичевой О.Н. о признании результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] недействительными и установлении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не приведёт к восстановлению нарушенного права истцов, а также сослался на отсутствие реестровой ошибки в определении

местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

При этом каких-либо ссылок на доказательства, на которых основаны приведенные выше суждения суда апелляционной инстанции, в апелляционном определении не приведено.

При этом судом апелляционной инстанции с учётом заключения судебных экспертиз установлено пересечение фактических границ земельного участка истцов с границами земельных участков ответчиков.

Как предусмотрено ч. 1^й ст. 43 Закона о государственной регистрации недвижимости, 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 п. 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 ст. 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 ч. 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.

С учётом изложенного вывод суда апелляционной инстанции об избрании истцами 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.

Кроме того, отказывая в удовлетворении исковых требований о приведении в соответствие с административным делением границ хутора Фомичев, внесении изменений в правила землепользования и застройки в части границ Сплавнухинского и Высоковского муниципальных образований, суд апелляционной инстанции указал, что эти требования предъявлены истцами к ненадлежащему ответчику.

При этом в судебном заседании суда апелляционной инстанции 19 августа 2025 г. истцы с учётом предъявленных ими требований заявили ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве ответчиков администраций Красноармейского муниципального района Саратовской области и Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области, однако в удовлетворении этого ходатайства было отказано по мотиву того, что данные требования подлежат рассмотрению в порядке административного судопроизводства и не могут быть рассмотрены в рамках настоящего гражданского дела.

Согласно ч. 1 ст. 33¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при обращении в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, другие – в порядке административного судопроизводства, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства.

Как определено ч. 1 ст. 16¹ Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, при обращении в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, другие – в порядке административного судопроизводства, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства.

Истцы при рассмотрении дела указывали, что их требования в указанной выше части взаимосвязаны с требованиями об исправлении реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, стоящих на кадастровом учёте, так как основаны на одних и тех же правоотношениях, базируются на одних и тех же доказательствах; разделение заявленных истцами в рамках настоящего гражданского дела исковых требований не

представляется возможным, чему суд апелляционной инстанции оценки не дал.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции о необходимости рассмотрения исковых требований о возложении на администрации Красноармейского муниципального района Саратовской области и Сплавнухинского муниципального образования Красноармейского муниципального района Саратовской области обязанности привести в соответствие с административным делением границы хутора Фомичев и внесении изменений в правила землепользования и застройки в части границы Сплавнухинского и Высоковского муниципальных образований в порядке административного судопроизводства сделаны без учёта приведённых выше норм процессуального закона и их нельзя признать обоснованными.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене в полном объёме, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 19 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи