

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС25-1092

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Абрамовича Андрея Николаевича и Давыдова Алексея Георгиевича на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 25 апреля 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 декабря 2024 г. по делу № А32-53927/2022,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальные предприниматели Абрамович А.Н. и Давыдов А.Г. (далее именуемые совместно - предприниматели) обратились в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО "Водтехника" (далее - общество) и управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее - управление) с исковым заявлением о признании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) в части сведений о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344 и земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26, реестровой ошибкой, об устранении реестровой ошибки путем установления границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344 и земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26 (с указанием определенных координат их границ). Предприниматели также просили указать, что судебное решение служит основанием для внесения управлением соответствующих исправлений в ЕГРН.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 декабря 2024 г., ходатайство истцов о назначении повторной судебной экспертизы отклонено. В удовлетворении искового заявления отказано, распределены судебные расходы. Судебные инстанции пришли к выводу о том, что наличие реестровой ошибки в сведениях, содержащихся в ЕГРН в части местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:344 и 23:43:0140009:26 не доказано. При этом экспертное заключение от 1 февраля 2024 г. № 9241 является относимым и допустимым доказательством. Оснований для назначения по делу повторной судебной экспертизы суды не установили.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при проведении в повторной экспертизы суд согласился с заключением эксперта о том, что не было допущено реестровой (кадастровой) ошибки при постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344, однако, выполненная при проведении экспертного осмотра геодезическая съемка объектов местности показала, что границы (наружные контуры стен) существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:43:0140009:289 -нежилого двухэтажного здания по адресу: г. Краснодар, ул. Солнечная №10/3, расположенного преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:344, пересекают границы (выходят за границы) земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344 по адресу: г. Краснодар, ул. Солнечная, №10/3 и образуют пересечение/ наложение размером 1,32-48м с границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26. Данное пересечение /наложение границ объекта капитального строительства с кадастровым 26:43:0140009:289-нежилого двухэтажного здания по адресу: г. Краснодар, ул. Солнечная №10/3, расположенного преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:344 по адресу: г. Краснодар, №10/3, с границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26, по адресу: г.Краснодар, ул.Солнечная,№10/2 размером 1,32-48м, в полной мере затруднительно считать реестровой ошибкой, так как сведения о границах объекта 23:43:0140009:289 отсутствуют в ЕГРН.

Как установлено судом первой инстанции, эксперт фактически нашел две ошибки при проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами, однако на протяжении всего заключения эксперт не указал ни одной координаты, ни существующих в настоящее время объектов недвижимости на спорных земельных участках, ни координат самих земельных участков, ни тем более здания проходной литер К. В экспертном заключении отсутствуют сведения о координатах характерных точек спорных земельных участков и расположенных на них объектов.

Суды апелляционной и кассационной инстанции согласились с выводом суда первой инстанции о том, что сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, указанных 26.10.2022, не могут свидетельствовать о наличии реестровой ошибки в 2006 и 2017 годах, поскольку отражают сведения на 2022 год о здании с кадастровым номером 23:43:0140009:289, построенном в 2014 году.

Суды не проверили доводы истца, эксперта, согласившись с выводом суда первой инстанции.

Эксперт не исследовал градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:22 от 25.01.2013 №2343/12/13-46999.

На 2007г. существовал земельный участок 23:43:0140009:6, принадлежащий ЗАО «Краснодарский технопарк» ОГРН1022301807043.

Впоследствии, а именно в 2007г. ЗАО «Краснодарский технопарк» произвел раздел земельного участка 23:43:0140009:6 на самостоятельные земельные участки: 23:43:0140009:22, 23:43:9140009:23, 23:43:0140009:24, 23:43:0140009:25, 23:43:0140009:26 на основании материалов описания границ от 04.07.2007г., изготовленного ГУП КК «Краснодарский земельный центр» и согласно сведениям Росреестра.

Истцы, кадастровый инженер, а также эксперты при проведении первой судебной экспертизы пришли к выводу о том, что реестровая ошибка при постановке на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:22 и 23:43:0140009:26 имела место в 2007г. в связи с тем, что при разделе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:6 не учли параметры здания магазин-проходная литер «К» соответственно, пандус и лестничные марши объекта недвижимости, которые частично расположены на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:26, которые принадлежит ответчику. То есть, кадастровый инженер в 2006г., применяя методику постановку на кадастровый учет земельных участков, применил метод, который производил погрешность +/-15м, что привело к реестровой ошибке и часть объекта литеры «К» расположилась на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:26.

Таким образом, применять градостроительный план земельного участка с кадастровыми номером 23:43:0140009:22 от 25.01.2013 экспертом не представляется возможным, так как градостроительный план произведен на основании поставленного на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:22 с ошибками в 2007г.

Факт того, что при разделе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:6 на вновь образованные земельные участки были допущены реестровые ошибки, подтверждается решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.03.2-19 по делу №А32-15358/2018. Указанным судебным актом суд установил реестровую ошибку, допущенную при проведении кадастровых работ в сведениях о координатах местоположения границы земельного участка площадью 2 312 кв.м с кадастровым номером 23:43:0140009:23, категория :земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий и сооружений производственной

базы, расположенной по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Солнечная 10/4 и в сведениях о координатах местоположения границы земельного участка площадью 1 488 кв.м с кадастровым номером 23:43:014009:172, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Солнечная 10/6.

Участниками указанного спора были те же лица (ООО «Водтехника», Абрамович А.Н., Давыдов А.Г.), предмет спора тот же.

НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов» не могло составить объективного экспертного заключения, поскольку ранее общество уже высказало свое мнение по данному исследованию (в представленной рецензии на заключение экспертизы, выполненной ООО «Южно-Региональный центр оценки и экспертизы собственности» на основании определения Арбитражного суда Краснодарского края от 30.01.2023) и участвовало на стороне ответчика в настоящем процессе.

Экспертом, судами первой и апелляционной инстанции установлено наложение границ капитального объекта с кадастровым номером 25:43:0140009:289 на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:26-63,36 кв.м, что неверно, так как на странице 25 заключения экспертов №9241/9 от 01.02.2024 имеются графические изображения, в которых указана площадь наложения $1,32 * 0,48 = 0,63$ кв.м., что менее одного квадратного метра.

Суд не истребовал первичные документы из Росреестра, послужившие основанием для раздела земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:6 на самостоятельные земельные участки.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов и установлено судами, на основании договора купли-продажи от 16 июля 2012 г. истцы приобрели в общую долевую собственность земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:22, расположенный по адресу г. Краснодар, ул. Солнечная, 10/3, для эксплуатации

зданий и сооружений площадью 2665 кв. м, с расположенным на нем нежилым зданием, литеры "К", "Г22", общей площадью 39,0 кв. м.

Предприниматели 12 апреля 2013 г. обратились в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о представлении градостроительного плана на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:22. Приказом от 8 мая 2013 г. N 167-гп утвержден градостроительный план земельного участка, в соответствии с которым произведено определение места допустимого строительства нежилого здания.

Предприниматели 19 июня 2013 г. получили разрешение N RU23306000-2774-р на строительство двухэтажного торгово-офисного здания площадью застройки 770 кв. м, общей площадью 1470 кв. м на указанном земельном участке.

Строительство нежилого здания на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:22 завершено, объект введен в эксплуатацию.

В соответствии с решением собственников земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:22 разделен на два земельных участка: с кадастровым номером 23:43:0140009:343 площадью 1647 кв. м и с кадастровым номером 23:43:0140009:344 площадью 1018 кв. м. Сведения о данных участках внесены в ЕГРН 2 ноября 2017 г.

Давыдов А.Г. является собственником 16/64 доли в праве долевой собственности на земельный участок площадью 1018 кв. м, а также 1/2 доли нежилых помещений 20, 21 первого этажа, помещений N 22 - 42 второго этажа общей площадью 846,8 кв. м в нежилом здании, расположенном на указанном земельном участке. Абрамович А.Н. является собственником 32/64 доли в праве долевой собственности на земельный участок площадью 1018 кв. м, а также 1/2 доли нежилых помещений 20, 21 первого этажа, помещений N 22 - 42 второго этажа общей площадью 846,8 кв. м, нежилых помещений 11, 12, 12/1 первого этажа общей площадью 125,9 кв. м, нежилых помещений 13 - 19 первого этажа общей площадью 234,4 кв. м в нежилом здании, расположенном на указанном земельном участке. Блюдикова Л.В. является собственником 6/64 доли в праве долевой собственности на земельный участок площадью 1018 кв. м, а также нежилых помещений 1 - 6 первого этажа общей площадью 156,7 кв. м в нежилом здании, расположенном на данном земельном участке. Гапич О.В. является собственником 5/64 доли в праве долевой собственности на земельный участок площадью 1018 кв. м, а также нежилых помещений 7, 8 первого этажа общей площадью 125,8 кв. м в нежилом здании. Штрейс Б.Г. является собственником 5/64 доли в праве долевой собственности на земельный участок площадью 1018 кв. м.

Собственником соседнего земельного участка площадью 1931 +/- 15 кв. м (кадастровый номер 23:43:0140009:26), расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Солнечная, 10/2, является общество. Данный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 16.10.2007 и предназначен для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.

В производстве Арбитражного суда Краснодарского края находится дело N А32-42890/2022 по иску общества к Абрамовичу А.Н. и Давыдову А.Г. об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем сноса нежилого здания. Общество полагает, что нежилое здание, принадлежащее на праве собственности предпринимателям, частично пересекает границу земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26.

Для определения факта наложения нежилого здания на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:26 предприниматели обратились к кадастровому инженеру. В соответствии с заключением кадастрового инженера от 26 сентября 2022 г. при образовании земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:26 и 23:43:0140009:22 (преобразован в 2017 в земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0140009:343 и 23:43:0140009:344) допущена реестровая ошибка в сведениях о местоположении характерных точек границ земельных участков. Крыльцо здания (литера "К") не включено в образованный земельный участок с кадастровым номером 23:43:0140009:22, затем эта ошибка воспроизведена в местоположении и конфигурации земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344.

Предприниматели, ссылаясь на указанные обстоятельства, обратились в арбитражный суд с данным иском заявлением.

При разрешении спора суды исходили из следующего.

С 1 января 2017 г. вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастрового учета недвижимости урегулированы Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Согласно части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном названным Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке 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. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое

исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав (часть 4 статьи 61 Закона N 218-ФЗ).

Применительно к тождественным по содержанию нормам Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24 сентября 2013 г. N 6002/2013 сформулировал правовой подход, согласно которому при квалификации заявленного требования как требования об исправлении реестровой ошибки суд должен обеспечить исправление выявленной ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации в определении от 16 июля 2015 г. N 1789-О, федеральное законодательство с учетом необходимого баланса частных и публичных интересов обеспечивает, с одной стороны, возможность оперативного исправления ошибок органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, а с другой стороны, в случае спора между смежными собственниками земельных участков или землепользователями о границах земельных участков - гарантии судебной защиты их прав от произвольного изменения сведений государственного кадастрового учета.

Требование (исковое требование) об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, выдвинутых, в частности, в рамках процедуры согласования границ. Итогом рассмотрения указанного требования должен быть судебный акт, которым будет установлена смежная граница между земельными участками по координатам характерных точек. На основании судебного акта сведения об установленной границе вносятся в ЕГРН (Определение Верховного Суда Российской Федерации от февраля 2017 г. по делу N 310-ЭС16-10203).

Таким образом, целью исправления реестровой ошибки является приведение данных о границах объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРН, в соответствие с установленными на местности фактическими границами, по которым объект действительно существует на местности.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 17 августа 2023 г. по настоящему делу назначена повторная и дополнительная судебная экспертиза. По результатам проведенной экспертизы в материалы дела представлено экспертное заключение от 1 февраля 2024 г. N 9241, согласно которому границы земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:26 и 23:43:0140009:344 не пересекаются. Реестровая (кадастровая) ошибка при постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344 не допущена. В то же время выполненная при проведении экспертного осмотра геодезическая съемка объектов на местности показала, что границы (наружные контуры стен) существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:43:0140009:289 (нежилого двухэтажного здания по адресу: г. Краснодар,

ул. Солнечная, 10/3), расположенного преимущественно на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140009:344, пересекают границы (выходят за границы) земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:344 по адресу: г. Краснодар, ул. Солнечная, 10/3, образуют пересечение/наложение, размером 1,32-0,48 м, с границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26. Данное пересечение (наложение границ) объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:43:0140009:289 с границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26 в полной мере затруднительно считать реестровой ошибкой, поскольку сведения о границах объекта 23:43:0140009:289 отсутствуют в ЕГРН.

Судебные инстанции, исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, разъяснениями, изложенными в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", установив факт отсутствия реестровой ошибки применительно к границам земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:26 и 23:43:0140009:344, пришли к выводу об отказе в удовлетворении требований предпринимателей, отметив, что вопрос о правовой судьбе объекта капитального строительства разрешается в рамках самостоятельного спора.

Заключение проведенной по делу судебной экспертизы от 1 февраля 2024 г. N 9241 основано на анализе землеустроительного дела, содержащего план границ земельного участка, проекта границ участка, выполненного на фактической топографической основе местности, характеристик здания (литера "К"), приведенных в технической документации. В результате выявлено фактическое наложение (пересечение) границ объекта капитального строительства с границами земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140009:26 размером 1,32-0,48 м.

Выводы, приведенные в данном экспертном заключении, не противоречат иным представленным в дело доказательствам, учитывают характерную особенность конфигурации спорной границы между участками, технические характеристики здания, находившегося в границах участка истцов. Суды также не установили оснований для назначения по делу повторной экспертизы по ходатайству предпринимателей. Кроме того, суд первой инстанции вызывал в судебное заседание эксперта, который ответил на вопросы суда и сторон.

В рамках рассмотрения дела N А32-15358/2018 определена реестровая ошибка в местоположении смежной границы земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:23 и 23:43:0140009:172. С учетом информации о местоположении общей границы названных участков результаты рассмотрения этого спора и установленный факт реестровой ошибки не влияют на возможность определения наличия (отсутствия) пересечения границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0140009:344 и 23:43:0140009:26.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуальных предпринимателей Абрамовича Андрея Николаевича и Давыдова Алексея Георгиевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова