ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ19-156

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 24 декабря 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,

судей Рыженкова А.М. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1649/2018 по иску Андямова Александра Васильевича к Юткину Виктору Владимировичу, Шумкиной Любови Павловне о признании сведений о местоположении земельных участков реестровой ошибкой

по кассационной жалобе Андямова Александра Васильевича на решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

установила:

Андямов А.В. обратился в суд с иском к Юткину В.В., Шумкиной Л.П. о признании сведений о местоположении земельный участков с кадастровыми номерами [redacted], [redacted] и [redacted] реестровой ошибкой, об установлении границ земельного участка с

кадастровым номером [redacted] в следующих координатах:

X	Y
504468.12	1312852.11
504447.15	1312842.16
504464.92	1312806.61
504470.36	1312809.00
504487.16	1312775.07
504503.77	1312783.28
504490.38	1312808.90
504483.90	1312821.22
504468.12	1312852.11

Также истец просил суд установить границы земельных участков с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted] в соответствии с границами земельного участка с кадастровым номером [redacted] и указать, что решение является основанием для внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ названных земельных участков.

В обоснование иска Андямов А.В. указал, что он на основании постановления главы Трудобеликовской сельской администрации Красноармейского района Краснодарского края от 8 сентября 1993 г. № 65 является собственником земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted]. Смежными земельными участками являются земельный участок с кадастровым номером [redacted], принадлежащий на праве собственности Шумкиной Л.П., и земельный участок с кадастровым номером [redacted], принадлежащий на праве собственности Юткину В.В. Полагает, что при проведении кадастровых работ установлено неверное местонахождение названных участков, ввиду чего сведения, содержащиеся в ЕГРН в части определения границ этих земельных участков, являются реестровой ошибкой, так как данные сведения не соответствуют

правоустанавливающим документам и фактическому местонахождению таких границ, ссылаясь на заключение специалиста от 20 июля 2018 г., которым установлено, что расхождение в местоположении поворотных точек границы согласно выписке ЕГРН на местности составляет от 0,55 м до 1,51 м, что не соответствует допустимой погрешности к точности определения координат, установленной приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения». Ввиду допущенной реестровой ошибки у истца, по его утверждению, отсутствует возможность получить разрешение на реконструкцию расположенного на принадлежащем ему земельном участке жилого дома.

Ответчики исковые требования не признали.

Решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Андямовым А.В. поставлен вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и об отмене обжалуемых судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Андямова А.В. судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 26 сентября 2019 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 27 ноября 2019 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Андямову А.В. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: [redacted], на котором расположен индивидуальный жилой дом, иные строения и сооружения (л.д. 11, 23-29, 30 т. 1).

Названный выше земельный участок, а также образованные из земельного участка с кадастровым номером [redacted] земельные участки с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted], принадлежащие на праве собственности Шумкиной Л.П., и земельный участок с кадастровым номером [redacted], принадлежащий на праве собственности Юткину В.В., являются смежными.

Определением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 18 сентября 2018 г. по делу назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено судебному эксперту Самарцевой Л.Н.

Перед экспертом судом поставлены следующие вопросы:

1. установить, соответствует ли фактическое местоположение границы между земельными участками, расположенными по адресу: [redacted] (адрес земельного участка с кадастровым номером [redacted]) и [redacted]А (адрес исходного земельного участка с кадастровым номером [redacted]), сведениям, содержащимися в ЕГРН? Если нет, то установить, в результате чего возникло несоответствие;

2. установить границы земельного участка, расположенного по адресу [redacted], в

соответствии с фактическими границами, существующими на местности пятнадцать и более лет;

3. установить границы земельных участков с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted], являющиеся смежными для земельного участка с кадастровым номером [redacted], в соответствии с фактическими, существующими на местности пятнадцать и более лет;

4. в случае выявления реестровой ошибки предложить варианты ее исправления.

По результатам проведенной по делу судебной землеустроительной экспертизы эксперт сделал следующие выводы:

1. фактическое местоположение установленного ограждения (забора) между земельным участком с кадастровым номером [redacted] и земельными участками с кадастровыми номерами: [redacted] (смежный земельный участок с земельным участком с кадастровым номером [redacted], требований в отношении границ которого истцом не заявлено), [redacted] не соответствует сведениям об этой границе, содержащейся в ЕГРН. Установленное несоответствие фактического местоположения ограждения (забора) между земельным участком с кадастровым номером [redacted] и смежными земельными участками сведениям об этой границе, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости, возникло вследствие допущенной реестровой ошибки кадастровым инженером, выполнявшим кадастровые работы;

2. определены границы земельного участка с кадастровым номером [redacted] в МСК-23 для 1 зоны

X	Y
504468.42	1312852.28
504447.16	1312842.23
504462.92	1312809.73
504465.01	1312806.50
504470.45	1312809.02
504487.28	1312774.96
504502.53	1312783.18

504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

3. граница между земельным участком с кадастровым номером [redacted] и [redacted] проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

– граница между земельным участком с кадастровым номером [redacted] и [redacted] проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01

– граница между земельным участком с кадастровым номером [redacted] и [redacted] проходит по координатам характерных точек:

X	Y
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41

в МСК-23, принятой для ведения государственного реестра недвижимости 1 зона.

Для изменения границы земельного участка с кадастровым номером [redacted] в сведениях единого государственного реестра недвижимости в соответствии с ее фактическим местоположением следует

указывать полные сведения о прохождении тыльной (задней) межи земельного участка с кадастровым номером [redacted] даже в той части, в которой она не граничит с земельным участком с кадастровым номером [redacted], а именно:

X	Y
504506.17	1312776.14
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41

4. для земельного участка с кадастровым номером [redacted] в соответствии с фактическим местоположением ограждения, верными будут координаты характерных точек границы, соответствующие значениям:

X	Y
504468.42	1312852.28
504447.16	1312842.23
504462.92	1312809.73
504465.01	1312806.50
504470.45	1312809.02
504487.28	1312774.96
504502.53	1312783.18
504503.57	1312783.74
504498.51	1312793.41
504490.36	1312809.01
504478.26	1312832.32
504468.42	1312852.28

в МСК-23 для 1 зоны.

С целью исправления выявленной реестровой ошибки, установленные значения координат характерных точек границы необходимо внести в сведения ЕГРН.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу о том, что истцом не представлено допустимых доказательств в обоснование заявленных требований, указав, что согласно заключению судебного эксперта для внесения сведений в ЕГРН с целью исправления выявленной реестровой ошибки в соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» необходимо подготовить межевой план по исправлению реестровой ошибки в местоположении границы земельного участка с кадастровым номером 23:13:0601064:17, расположенного по адресу: [redacted], с указанием координат характерных точек границы, соответствующих фактическому местоположению ограждения, одновременно внося изменения в сведения о границах земельных участков с кадастровыми номерами: [redacted], являющихся смежными, имеющих общую границу, и обратиться с заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Краснодарскому краю.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда с выводами суда первой инстанции согласилась.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, что привело к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

Частью 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что 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.

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 (часть 4 названной выше статьи).

Применительно к правилам статьи 39 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливаемая судебным решением при исправлении реестровой ошибки граница одновременно является границей смежного земельного участка.

В статье 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлены основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 2).

Такими документами-основаниями, предусмотренными названной выше статьей, помимо межевого плана, в частности, являются технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (пункт 7 части 2 названной выше статьи).

Кроме перечисленных выше документов такими документами-основаниями согласно пункту 5 части 2 этой же статьи также являются вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом, исправление реестровой ошибки производится в том числе по решению суда, а в предусмотренных законом случаях только по решению суда. При этом межевой план применительно к статьям 14, 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не является исключительным средством доказывания по делам об исправлении реестровых ошибок.

Как разъяснено в пунктах 1 и 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело.

Исходя из приведенных выше положений статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровая ошибка подлежит исправлению.

Учитывая, что судом по настоящему делу установлен факт наличия реестровой ошибки и выводы, сделанные экспертом по результатам проведенной землеустроительной экспертизы, судом не опровергнуты, отказ суда в удовлетворении исковых требований о ее исправлении не соответствует требованиям приведенных норм материального права, а дело не может считаться разрешенным.

При рассмотрении дела суд также не учел положения пункта 1 статьи 11^4 Земельного кодекса Российской Федерации касательно земельного участка с кадастровым номером [redacted], согласно которым при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, по общему правилу, прекращает свое существование.

Кроме того, в процессе рассмотрения дела установлено наличие реестровой ошибки при определении смежных границ земельных участков с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted].

Ввиду данных обстоятельств суду в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следовало поставить на обсуждение вопрос об уточнении исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г. подлежат отмене, дело –

направлению на новое рассмотрение в Красноармейский районный суд Краснодарского края.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 390^{14}-390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 12 ноября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 марта 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи