



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ25-51-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации Ленинского городского округа Московской области к Кулаковой Наталье Николаевне об исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о границах земельного участка, признании отсутствующим права собственности на земельный участок, снятии земельного участка с кадастрового учёта по кассационной жалобе Кулаковой Натальи Николаевны на решение Видновского городского суда Московской области от 3 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Кулаковой Н.Н. адвоката Фадеева В.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также представителей администрации Ленинского городского округа Московской области Малахову В.В. и Глебова С.Ю., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Ленинского городского округа Московской области обратилась в суд с названным иском к Кулаковой Н.Н., указав, что согласно Единому государственному реестру недвижимости (далее – ЕГРН)

земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] принадлежит на праве собственности Кулаковой Н.Н., однако сведения об основаниях возникновения у истца права собственности на этот участок отсутствуют. Полагая, что формирование и кадастровый учёт земельного участка осуществлены с нарушением законодательства, администрация просила об исключении из ЕГРН сведений о границах земельного участка, признании отсутствующим права собственности ответчика на этот земельный участок и снятии его с кадастрового учёта.

Решением Видновского городского суда Московской области от 3 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 марта 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 11 сентября 2025 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 судебных актов.

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.

Судом установлено, что согласно сведениям ЕГРН Кулаковой Н.Н. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

Дата постановки на кадастровый учёт – 2 сентября 2020 г.

Как указывал истец, сведения об основаниях возникновения права собственности на земельный участок в администрации отсутствуют.

Администрации не было известно о постановке на государственный кадастровый учёт земельного участка с кадастровым номером

█, муниципальный орган решения о предоставлении указанного участка не принимал, границы не согласовывал.

Согласно заключению судебной землеустроительной экспертизы земельный участок с кадастровым номером █ расположен в пределах территориальной зоны «Ж-2» (зона застройки индивидуальными и блокированными домами), а согласно действующему Генеральному плану Ленинского городского округа Московской области – в пределах функциональной зоны «Ж-2» (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Экспертом также сделан вывод о том, что земельный участок образован (сформирован) на основании дополнительного решения Видновского городского суда Московской области от 4 октября 2019 г., фактическое нахождение земельного участка соответствует координатам (границам), указанным в судебном решении.

Эксперт отметил, что кадастровые работы при формировании земельного участка были проведены без учёта требований законодательства Российской Федерации.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что образование спорного земельного участка произведено с нарушением требований земельного законодательства, поэтому посчитал заявленные требования законными и обоснованными.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П указано, что Гражданский кодекс Российской Федерации не ограничивает гражданина в выборе способа защиты нарушенного права и не ставит использование общих гражданско-правовых способов защиты в зависимость от наличия специальных, вещно-правовых, способов; граждане и юридические лица в силу ст. 9 названного кодекса вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

Из разъяснений, изложенных в абзаце четвёртом п. 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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», следует, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск о признании права отсутствующим может быть удовлетворён судом в случае, если истец является владеющим собственником, право которого зарегистрировано в ЕГРН, а право ответчиков зарегистрировано незаконно, и данная регистрация нарушает право собственника, которое не может быть защищено предъявлением иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения (п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июля 2018 г.).

По настоящему делу судом установлено, что земельный участок образован (сформирован) на основании вступивших в законную силу решения Видновского городского суда Московской области от 1 октября 2019 г. и дополнительного решения этого же суда от 4 октября 2019 г., которыми право собственности на земельный участок признано за Гущиной Л.А.

2 сентября 2020 г. земельный участок поставлен на кадастровый учёт, ему присвоен кадастровый номер [REDACTED] и произведена государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

В дальнейшем на основании договора купли-продажи от 8 сентября 2020 г. собственником земельного участка стал С. [REDACTED], а позднее – Кулакова Н.Н.

Удовлетворяя иск администрации о признании права ответчика на земельный участок отсутствующим, суд первой инстанции названным обстоятельствам никакой оценки не дал, а суд апелляционной инстанции сослался на то, что администрация в предыдущем деле являлась не стороной, а третьим лицом.

Кассационный суд общей юрисдикции каких-либо суждений по данному вопросу не сделал.

В п. 4 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. разъяснено, что по смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для

лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Однако это разъяснение касается лиц, не участвующих в рассмотрении дела.

В отношении лиц, участвующих в деле, суду следует руководствоваться положениями ч. 2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Доводы суда апелляционной инстанции о том, что эти положения не распространяются на участвующих в деле третьих лиц, противоречат данной норме закона.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Видновского городского суда Московской области от 3 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи