



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-390-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Духно Веры Владимировны к Бокину Александру Николаевичу об установлении несоответствия внесенных в Единый государственный реестр недвижимости сведений, признании документа, послужившего основанием для регистрации государственного кадастрового учета объектов недвижимости, результатов межевания земельного участка недействительными, установлении границ земельных участков, по встречному иску Бокина Александра Николаевича к Духно Вере Владимировне, администрации Хостинского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, результатов межевания земельного участка недействительными, об устранении препятствий в пользовании земельным участком,

по кассационной жалобе Духно Веры Владимировны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Бокина А.Н. – Полянскую С.В. и председателя СНТ «БФО Мацеста-3» Землянухину Л.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

**установила:**

Духно В.В. обратилась в суд с иском к Бокину А.Н. об установлении несоответствия внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений, признании документа, послужившего основанием для регистрации государственного кадастрового учета объектов недвижимости, результатов межевания земельного участка недействительными, установлении границ земельных участков.

Бокин А.Н. обратился со встречным иском к Духно В.В. и администрации Хостинского внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании недействительным (ничтожным) выданного Духно В.В. свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения, аннулировании записи о регистрации права собственности Духно В.В. на земельный участок общей площадью 1046 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]», участок № [REDACTED].

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 марта 2024 г. встречное исковое заявление Бокина А.Н. удовлетворено частично, признано недействительным (ничтожным) свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211, выданное на имя Духно В.В., признано недействительным межевание принадлежащего ей земельного участка, аннулированы сведения в ЕГРН о границах и площади принадлежащего ей земельного участка, аннулирована запись о регистрации права собственности Духно В.В., земельный участок снят с кадастрового учета. В удовлетворении искового заявления Духно В.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Духно В.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2025 г. Духно В.В. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 июня 2025 г. Духно В.В. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 8 декабря 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2025 г. отменено, кассационная жалоба Духно В.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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, Духно В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1046 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]», участок № [REDACTED]. Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, регистрационная запись от 22 мая 2008 г. № [REDACTED]. Основанием для государственной регистрации послужила копия свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок № [REDACTED] площадью 970 кв. м в садоводческом товариществе «БФО Мацеста-3», заверенная общим отделом администрации Хостинского района г. Сочи.

Бокин А.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 432 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]. Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, регистрационная запись № [REDACTED] от 5 декабря 2008 г.

Обращаясь с иском к Бокину А.Н., Духно В.В. указывает, что при проведении кадастровых работ с целью уточнения местоположения границ принадлежащего ей земельного участка кадастровым инженером установлено несоответствие фактических границ этого участка сведениям, внесенным в ЕГРН, а также несоответствие внесенных в ЕГРН сведений о принадлежащем Бокину А.Н. строении, которое частично располагается на ее земельном участке, общая граница смежным правообладателем земельного участка с ней не была согласована.

Материалы землеустроительного дела 2001 года, подготовленного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Сочи при формировании земельного участка Бокина А.Н., не содержат сведений о сформированном смежном земельном участке № [REDACTED] площадью 970 кв. м.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска Духно В.В. об установлении границ и удовлетворяя встречный иск Бокина А.Н. о признании недействительным свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211, ссылаясь на положения статей 31, 32, 66 Земельного кодекса РСФСР, установил, что Духно В.В. не являлась членом СНТ «БФО Мацеста-3», земельный участок ей не предоставлялся, а постановление администрации Хостинского района г. Сочи от 8 декабря 1992 г. № 970 было принято в отношении иных лиц, свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211 не соответствует требованиям законодательства, действовавшего в спорный период.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции поддержали позицию суда первой инстанции.

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

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 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 влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета 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), утвержденного 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 учет, создает для заинтересованных лиц определенность при использовании смежных земельных участков.

Духно В.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1046 кв.м в СНТ «БФО Мацеста-3» (участок № [REDACTED]), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для садоводства.

Бокин А.Н. является собственником смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 432 кв.м.

Из представленной выписки из ЕГРН от 7 сентября 2021 г. следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены строения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

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.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 июня 2022 г. назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ГеоМаркер».

Согласно экспертному заключению ООО «ГеоМаркер» от 20 сентября 2022 г. № 2022-07/14-Э фактические границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Духно В.В., не соответствуют его кадастровым границам, внесенным в ЕГРН, фактическое местоположение строения с кадастровым номером [REDACTED] (жилой дом), принадлежащего Бокину А.Н., не соответствует сведениям, содержащимся в ЕГРН, а также его фактическому расположению, указанному в техническом плане.

По ходатайству Духно В.В. определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 2 октября 2023 г. назначена судебная комплексная строительно-техническая землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт Консалтинг».

Согласно заключению эксперта от 30 ноября 2023 г. № 984-11-23 фактические границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Духно В.В., не соответствуют сведениям, которые внесены в публичный реестр, и пересекают границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Бокину А.Н. Фактические границы смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] также не соответствуют его кадастровым границам. Фактическое расположение строения с кадастровым номером [REDACTED] не соответствует границам данного здания, внесенным в ЕГРН. При этом границы объекта капитального строительства, принадлежащего Бокину А.Н., накладываются на кадастровые границы принадлежащего Духно В.В. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Также отмечено, что и границы строения, принадлежащего Духно В.В., имеют наложения на земельный участок, принадлежащий Бокину А.Н. (приложения 1 и 2 схемы взаимного расположения границ земельных участков и строения).

В этой связи с целью разрешения неопределенности по исследованию смежных земельных участков и расположенных на них строений необходимо было исследовать причины несоответствия фактических границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] кадастровым границам (юридическим границам) и, как следствие, правомерности размещения строения с кадастровым номером [REDACTED], координаты характерных точек которого и площадь застройки не соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН.

Таким образом, при разрешении спора судебные инстанции должны были обеспечить проверку сведений об объекте недвижимости, установить наличие

ошибки в сведениях ЕГРН, которая могла возникнуть в связи с неправильным определением координат одного из объектов.

Однако судебные инстанции, удовлетворяя встречные требования о признании свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211 на имя Духно В.В. недействительным, не разрешили спор, возникший между смежными землепользователями, тем самым допустили правовую неопределенность, возникшую между участниками гражданского оборота.

Выводы судов о недействительности свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения и аннулировании записи о регистрации права собственности Духно В.В. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не могут быть признаны правомерными.

Согласно части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 названным кодексом.

Вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2023 г. по делу № [REDACTED] в удовлетворении искового заявления Бокина А.Н. и З [REDACTED] Ж.В. к Духно В.В. о признании отсутствующим права собственности на земельный участок и встречного искового заявления Духно В.В. к Бокину А.Н. и З [REDACTED] Ж.В. о признании регистрации права недействительной отказано.

При разрешении указанного спора судом было установлено, что Духно В.В. был выдан акт на право пожизненного наследуемого владения садовым земельным участком площадью 970 кв. м (свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211), указанное свидетельство содержит план земельного участка, доказательств, подтверждающих подложность свидетельства, не представлено.

В рамках другого дела решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 июля 2022 г. по делу № [REDACTED] удовлетворен иск Духно В.В. к З [REDACTED] Д.В., З [REDACTED] Ж.В. и СНТ «БФО Мацеста-3» об устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED].

Разрешая указанный спор, судебные инстанции также установили, что Духно В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], участок имеет учтенные границы, в границах которого расположен жилой дом, навес и другие строения, указанный участок имеет пересечение с границами земельного участка № [REDACTED].

Следует учесть, что спорный земельный участок по настоящему делу находится в границах земельного участка, предоставленного СНТ «БФО

Мацеста-3» в Хостинском районе для садоводства. Согласно списку членов СНТ «БФО Мацеста-3», утвержденному 1 января 1997 г. главой администрации Хостинского района г. Сочи и председателем районного общества садоводов и огородников, Духно В.В. является членом садоводческого товарищества.

Таким образом, выводы судов о недействительности выданного свидетельства и отсутствии у Духно В.В. права собственности на спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] следует признать ошибочными.

В этой связи судебные инстанции ошибочно удовлетворили встречный иск о признании недействительным свидетельства о праве пожизненного наследуемого владения от 8 декабря 1992 г. № 211 на имя Духно В.В. и аннулировании записи о регистрации права собственности Духно В.В. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и не разрешили существующий спор о границах смежных земельных участков, а также размещения на них строений, при этом не исследовали правильность формирования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] за счет земель общего пользования, предназначенных для обеспечения потребностей всех членов в проходе и проезде в пределах территории товарищества.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

#### **определила:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи