



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-75-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 октября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Асташова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Голованова Андрея Анатольевича и Головановой Ирины Валерьевны к Пушкарю Олегу Владимировичу об устранении препятствий в пользовании земельным участком и по встречному иску Пушкаря Олега Владимировича к Голованову Андрею Анатольевичу и Головановой Ирине Валерьевне об установлении местоположения земельных участков, исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о границах (характерных точках) земельных участков, устранении реестровой ошибки

по кассационной жалобе Пушкаря Олега Владимировича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 апреля 2025 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав Пушкаря О.В. и его представителя Седову О.Б., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Голованов А.А. и Голованова И.В. обратились в суд с указанным выше иском и просили суд возложить на Пушкаря О.В. обязанность в срок не позднее десяти календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу за свой счёт устранить препятствия в пользовании земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенными по адресу: [REDACTED], собственниками которых они являются, путём демонтажа (сноса, переноса) забора, возведённого на указанных выше земельных участках со стороны смежной границы с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащим Пушкарю О.В.

В случае неисполнения решения суда по истечении десяти календарных дней с даты вступления его в законную силу истцы просили предоставить им право снести самовольно возведённый забор самостоятельно с последующим возложением понесённых расходов на ответчика.

Также истцы просили взыскать с ответчика судебную неустойку в случае неисполнения решения суда, исчисляемую с восьмого дня после вступления решения суда в законную силу до момента его фактического исполнения в размере 3 000 руб. за каждый календарный день неисполнения решения суда.

В обоснование заявленных требований истцы ссылались на то, что принадлежащие им земельные участки и земельный участок ответчика являются смежными, имеют общую границу, однако расположение ограждения между участками не соответствует границам, указанным в

Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), оно возведено в границах земельных участков истцов.

Пушкарь О.В. обратился в суд со встречным иском к Голованову А.А. и Головановой И.В., с учётом уточнений которого просил установить местоположение принадлежащих ему земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], по фактически установленным координатам поворотных точек в соответствии с заключением эксперта и исключить из ЕГРН сведения о границах (характерных точках границ) земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащих Голованову А.А. и Головановой И.В.

В обоснование встречных исковых требований Пушкарь О.В. ссылался на выводы проведённой по данному делу судебной землеустроительной экспертизы, согласно которым в сведениях о местоположении границ земельных участков сторон имеется реестровая ошибка, заключающаяся в несоответствии сведений о местоположении границ земельных участков, содержащихся в ЕГРН, их фактическому местонахождению на местности и сведениям правоустанавливающих документов.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 апреля 2025 г., в удовлетворении иска Голованова А.А. и Головановой И.В. отказано, встречные исковые требования Пушкаря О.В. оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 октября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2026 г. отказано в передаче кассационной жалобы Пушкаря О.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 10 сентября 2026 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2026 г. отменено, кассационная жалоба Пушкаря О.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Головановой И.В. и Голованову А.А. на праве общей совместной собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1 500 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Данный земельный участок относится к категории земель населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

Голованову А.А. на праве собственности также принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1000 кв.м, расположенный по указанному выше адресу. Данный земельный участок относится к категории земель населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 1 500 кв.м и [REDACTED] площадью [REDACTED]

1 300 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED]
[REDACTED], является Пушкарь О.В.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] относится к категории земель населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] – к категории земель населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

2 июня 2013 г. по результатам выполнения кадастровых работ инженером ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи составлены межевые планы земельных участков, принадлежащих Пушкарю О.В.

Судом установлено, что земельные участки истцов с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] имеют общую границу с земельным участком ответчика с кадастровым номером [REDACTED], ограждение между ними существует на местности более 15 лет, претензий к расположению забора ранее не было.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 ноября 2023 г. по данному делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ДИ ТРАСО».

Согласно выводам эксперта ООО «ДИ ТРАСО», изложенным в заключении № 472/СЭ-2023 от 27 декабря 2023 г., установлен факт наличия реестровой ошибки в сведениях о местоположении принадлежащих Пушкарю О.В. земельных участков, однако ввиду отсутствия документов, определяющих местоположение границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], смежного с земельными участками Головановой И.В. и Голованова А.А., эксперту не представилось возможным предложить варианты исправления реестровой ошибки.

В связи с отсутствием вариантов исправления реестровой ошибки представителем Пушкаря О.В. заявлено ходатайство о назначении по делу дополнительной судебной экспертизы.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 апреля 2024 г. по данному делу назначена дополнительная

судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ДИ ТРАСО».

Согласно выводам эксперта ООО «ДИ ТРАСО», изложенным в заключении № СЭ-2024/380 от 27 мая 2024 г., способом устранения реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] является аннулирование сведений о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащих Голованову А.А. и Головановой И.В., а также внесение изменений в ЕГРН в части сведений о местоположении поворотных точек границ принадлежащих Пушкарю О.В. земельных участков согласно подготовленному экспертом каталогу координат.

Отказывая в удовлетворении иска Голованова А.А. и Головановой И.В. к Пушкарю О.В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, суд первой инстанции исходил из того, что межевание земельных участков сторон по делу производилось при наличии на границах участков ограждения в виде заборов и доказательств переноса ответчиком ограждения на земельные участки истцов в судебном заседании не представлено.

Отказывая в удовлетворении встречного иска Пушкаря О.В. к Голованову А.А. и Головановой И.В. об установлении местоположения принадлежащих ему земельных участков, исключении из ЕГРН сведений о границах (характерных точках) земельных участков, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 6 Земельного кодекса Российской Федерации и положениями части 2 статьи 8, части 8 статьи 22 и части 6 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», указал, что Пушкарь О.В. не обращался в орган государственной регистрации прав с требованием об устранении реестровой ошибки и ему не было отказано в исправлении реестровой ошибки во внесудебном порядке, в связи с чем рассмотрение данного спора в судебном порядке является преждевременным.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

В силу статьи 18 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они

определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

Согласно части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Эта гарантия реализуется посредством права заинтересованного лица обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов в установленном законом порядке (часть 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьёй 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

Из статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

С учётом положений статей 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить

обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Частью 3 статьи 196 указанного кодекса предусмотрено, что суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных данным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (здесь и далее – в редакции, действовавшей на дату возникновения спорных правоотношений) 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 (часть 8 статьи 22 названного выше закона).

В силу части 3 статьи 61 указанного закона воспроизведённая в Едином государственном реестре недвижимости 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 данным законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу 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 силу части 6 статьи 61 этого же закона при обнаружении органом регистрации прав или публично-правовой компанией реестровой ошибки, в том числе в результате рассмотрения информации о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, предоставленной органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на установление границ населённого пункта или территориальной зоны, либо заявления заинтересованного лица о возможном наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальных зон, лесничеств, местоположения здания, сооружения, объекта незавершённого строительства на земельном участке (далее также – контур здания, сооружения, объекта незавершённого строительства), наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, муниципальных образований, населённых пунктов, территориальных зон, лесничеств, контура здания, сооружения, объекта незавершённого строительства с границами земельных участков (за исключением пересечения границ территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка в случаях, если это допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами), орган регистрации прав принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки,

которое должно содержать дату выявления реестровой ошибки и описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, указание причин необходимости устранения реестровой ошибки, а также порядок устранения реестровой ошибки. Реестровая ошибка может быть исправлена на основании вступившего в законную силу решения суда.

В пункте 56 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что суд вправе сделать выводы о допущенной кадастровой (реестровой) ошибке только в том случае, если вносимые изменения не повлекут нарушений прав и законных интересов других лиц и при отсутствии спора о праве на недвижимое имущество.

Таким образом, воспроизведённая в Едином государственном реестре недвижимости реестровая ошибка, 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, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение установленного срока либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечёт за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Приведённые положения закона судами учтены не были.

Пушкарёв О.В. обратился со встречным иском об установлении (уточнении) местоположения границ принадлежащих ему земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] в связи с реестровой ошибкой в сведениях ЕГРН в их описании и наложением на границы земельных участков [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащих Голованову А.А. и Головановой И.В.

При этом он не ставил перед судом вопрос о признании права собственности на принадлежащие ему земельные участки, его право собственности на эти участки никем не оспаривалось, спора по поводу их площади не имелось.

В ходе судебного разбирательства факт реестровой ошибки установлен названными выше заключениями экспертов и в обжалуемых судебных актах под сомнение не ставился, должные границы принадлежащих Пушкарю О.В. земельных участков определены на местности и экспертом предложен способ устранения реестровой ошибки. Однако реестровая ошибка судами исправлена не была, противоречия в сведениях о границах принадлежащих Пушкарю О.В. земельных участков в ЕГРН и на местности судами не устранены.

Таким образом, гражданский спор судами так и не был разрешён.

Суды подошли к разрешению спора формально и фактически уклонились от его разрешения, сославшись на преждевременность рассмотрения спора в судебном порядке.

Кассационным судом общей юрисдикции допущенные нарушения устранены не были.

С учётом изложенного 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.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи