



23RS0055-01-2023-000944-97

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-435-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску заместителя Генерального прокурора Российской Федерации в интересах неопределённого круга лиц и Краснодарского края к администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края, администрации Шепсинского сельского поселения Туапсинского района, Аболтину Олегу Александровичу, Азаровой Галине Ивановне, Арутюняну Рафаэлю Ананиковичу, Барсукову Александру Борисовичу, Бурлуцкому Евгению Анатольевичу, Бурлуцкой Анастасии Владимировне, Буслаевой Елене Робертовне, Ванцян Инге Дмитриевне (правопреемник Ванцяна Арташеса Суриковича), Вяткину Михаилу Геннадьевичу, Гооге Ксении Сергеевне, Давтяну Армену Самвеловичу, Жестковой Юлии Михайловне, Игнатъевой Елене Валентиновне, Каргиеву Феликсу Анатольевичу, Кислицыну Андрею Евгеньевичу, Колесникову Александру Николаевичу, Кончевой Инне Викторовне, Кочьяну Николаю Ильичу, Кронебергу Георгию Вадимовичу, Куклеву Валерию Яковлевичу, Кулаксыз Ольге Сергеевне, Медведчиковой Екатерине Романовне, Мкртчяну Ашоту Лазревичу, Москаленко Алексею

Николаевичу, Назикьяну Михаилу Тиграновичу, Овчинникову Ивану Борисовичу, Овчинникову Сергею Борисовичу, Паккертю Юрию Олеговичу, Папазяну Арсену Андреевичу, Павлушкиной Светлане Витальевне, Першиной Наталье Михайловне, Пигаревой Людмиле Александровне, Поляковой Миле Андреевне, Пономаренко Нине Сергеевне, Сахончик Ольге Владиславовне, Сухову Александру Владимировичу, Тулиновой Татьяне Юрьевне, Тупихе Наталье Алексеевне, Устьян Анаит Рафиковне, Цабелю Александру Робертовичу, Шахмеляну Эмину Молотовичу, Шишенко Геннадия Александровичу, Шмаковой Татьяне Анатольевне о признании сделок недействительными (ничтожными), признании объектов самовольными постройками и их сносе, погашении в ЕГРН записей о регистрации прав, внесении записи в ЕГРН о регистрации права

по кассационным жалобам Кислицына Андрея Евгеньевича, Каргиева Феликса Анатольевича, Игнатъевой Елены Валентиновны, Поляковой Милы Андреевны, Сахончик Ольги Владиславовны, Павлушкиной Светланы Витальевны, Медведчиковой Екатерины Романовны, Ванцян Инги Дмитриевны (правопреемник Ванцяна Арташеса Суриковича), Колесникова Александра Николаевича, Шмаковой Татьяны Анатольевны, Кончевой Инны Викторовны, Бурлуцкой Анастасии Владимировны, Бурлуцкого Евгения Анатольевича, Азаровой Галины Ивановны, Папазяна Арсена Андреевича, Тулиновой Татьяны Юрьевны, Назикьяна Михаила Тиграновича, Буслаевой Елены Робертовны, Москаленко Алексея Николаевича, Овчинникова Сергея Борисовича, Першиной Натальи Михайловны, Вяткина Михаила Геннадьевича, Тупихи Натальи Алексеевны, акционерного общества «Пансионат «Шепси», Аболтина Олега Александровича, Мкртчяна Ашота Лазревича, Овчинникова Ивана Борисовича, Пономаренко Нины Сергеевны, Цабеля Александра Робертовича на решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 27 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Назикьяна М.Т., Азаровой Г.И., Пономаренко Н.С., Цабеля А.Р., Павлушкиной С.В., Кончевой И.В., Каргиева Ф.А., Шмаковой Т.А., Бурлуцкой А.В., Бурлуцкого Е.А., Сахончик О.В., Игнатъевой Е.В., Вяткина М.Г., Поляковой М.А., Овчинникова С.Б., представителей: Сухова А.В. – Мартыч Ю.Ю. по дов. от 26 января 2024 г., Пономаренко Н.С. – Нагучева М.Ю. по дов. от 20 февраля 2023 г., Кронеберга Г.В. – Шахиджановой Е.В. по дов. от 26 января 2023 г., Цабеля А.Р. – Шахиджановой Е.В. по дов. от 1 февраля 2023 г., Буслаевой Е.Р. – Шахиджановой Е.В. по дов. от 30 января 2023 г., Овчинникова И.Б. – Шахиджановой Е.В. по дов.

от 10 апреля 2025 г., Сахончик О.В. – Егоровой А.С. по дов.
от 4 сентября 2023 г., Аболтина О.А. – Говязова Д.Н. по дов.
от 3 февраля 2023 г., Мкртчяна А.Л. – Говязова Д.Н. по дов.
от 5 июня 2023 г., Азаровой Г.И. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 5 июня 2023 г., Москаленко А.Н. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 5 июня 2023 г., Першиной Н.М. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 5 июня 2023 г., Овчинникова С.Б. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 5 июня 2023 г., Шмаковой Т.А. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 8 ноября 2023 г., Бурлуцкой А.В. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 8 ноября 2023 г., Бурлуцкого Е.А. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 8 ноября 2023 г., Павлушкиной С.В. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 6 июня 2023 г., Колесникова А.Н. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 14 ноября 2023 г., Медведчиковой Е.Р. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 7 июня 2023 г., Ванцян И.Д. – Сидельниковой А.В. по дов.
от 15 ноября 2023 г., Кислицына А.Е. – Виноградовой Ж.В. по дов.
от 20 мая 2024 г., Назикьяна М.Т. – Виноградовой Ж.В. по дов.
от 26 февраля 2025 г., Игнатъевой Е.В. – Трифоновой Е.А. по дов.
от 16 июня 2022 г., Поляковой М.А. – Трифоновой Е.А. по дов.
от 29 февраля 2024 г., Кончевой И.В. – Павленко Е.Б. по ордеру от
1 апреля 2025 г. № 07, Кочьяна Н.И. – Павленко Е.Б. по ордеру от
28 января 2025 г. № 04, Москаленко А.Н. – Карачевцева Д.В. и
Мартыч Ю.Ю. по дов. от 24 августа 2023 г., Овчинникова С.Б. –
Карачевцева Д.В. и Мартыч Ю.Ю. по дов. от 26 апреля 2024 г.,
Першиной Н.М. – Карачевцева Д.В. и Мартыч Ю.Ю. по дов. от
7 декабря 2022 г., Тулиновой Т.Ю. – Карачевцева Д.В. и Мартыч Ю.Ю. по
дов. от 17 августа 2023 г., Папазяна А.А. – Карачевцева Д.В. по дов.
от 6 мая 2024 г., АО «Пансионат «Шепси» Карачевцева Д.В. по дов.
от 21 февраля 2025 г., поддержавших доводы, изложенные в кассационных
жалобах, представителей Департамента имущественных отношений
Краснодарского края Сергеевой В.С. по дов. от 17 декабря 2024 г. № 52-43-
17-49482/24 и Коротаева Д.В. по дов. от 24 декабря 2024 г. № 52-43-17-
50746/24, а также прокуроров Генеральной прокуратуры Российской
Федерации Маруценко А.В. и Русакова И.В., возражавших против
удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации

установила:

заместитель Генерального прокурора Российской Федерации обратился
в суд с указанным выше иском в интересах неопределённого круга лиц и
Краснодарского края, ссылаясь на то, что в результате проведённых
Генеральной прокуратурой Российской Федерации надзорных мероприятий

выявлены факты незаконного распоряжения органами местного самоуправления 47 земельными участками общей площадью 7,3 га из состава земель особо охраняемой территории, предназначенных исключительно для лечения и оздоровления граждан, посредством передачи этих участков на основании ничтожных договоров аренды коммерческим организациям и физическим лицам.

По мнению прокуратуры, ответчики, заключая оспариваемые договоры, заведомо не намеревались исполнять их условия и использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением.

В настоящее время на земельных участках с нарушением их целевого использования возведены объекты недвижимости и расположены объекты некапитального строительства, которые, соответственно, как объекты самовольного строительства подлежат сносу и демонтажу.

К участию в деле в качестве одного из третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, привлечено акционерное общество «Пансионат «Шепси» (далее – АО «Пансионат «Шепси», пансионат «Шепси»).

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 27 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 января 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

Определениями судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 сентября 2024 г. Игнатъевой Е.В., Поляковой М.А., Сахончик О.В., Каргиеву Ф.А., Кислицыну А.Е., Вяткину М.Г., Аболтину О.А., Мкртчяну А.Л., Овчинникову И.Б., Пономаренко Н.С. и Цабелю А.Р. отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационных жалобах указанных заявителей, а также в кассационных жалобах Павлушкиной С.В., Медведчиковой Е.Р., Ванцян И.Д., Колесникова А.Н., Шмаковой Т.А., Кончевой И.В., Бурлуцкой А.В., Бурлуцкого Е.А., Азаровой Г.И., Папазяна А.А., Тулиновой Т.Ю., Назикьяна М.Т., Буслаевой Е.Р., Москаленко А.Н.,

Овчинникова С.Б., Першиной Н.М., Тупихи Н.А. и АО «Пансионат «Шепси» поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных актов.

Определениями заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 14 марта 2025 г. и 4 апреля 2025 г. определения судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 сентября 2024 г. отменены, кассационные жалобы Игнатъевой Е.В., Поляковой М.А., Сахончик О.В., Каргиева Ф.А., Кислицына А.Е., Вяткина М.Г., Аболтина О.А., Мкртчяна А.Л., Овчинникова И.Б., Пономаренко Н.С., Цабеля А.Р., а также кассационные жалобы Павлушкиной С.В., Медведчиковой Е.Р., Ванцян И.Д., Колесникова А.Н., Шмаковой Т.А., Кончевой И.В., Бурлуцкой А.В., Бурлуцкого Е.А., Азаровой Г.И., Папазяна А.А., Тулиновой Т.Ю., Назикьяна М.Т., Буслаевой Е.Р., Москаленко А.Н., Овчинникова С.Б., Першиной Н.М., Тупихи Н.А. и АО «Пансионат «Шепси» с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 390¹³ судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении (часть 1).

В интересах законности судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются (часть 2).

Под интересами законности по смыслу статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует понимать, в частности, необходимость проверки правильности применения и толкования норм материального права и норм процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских правоотношений.

В переданных на рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации кассационных жалобах ответчиков – последних арендаторов конкретных земельных участков

заявлены доводы о несогласии с судебными постановлениями в касающейся их части. Вместе с тем в кассационной жалобе третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, – АО «Пансионат «Шепси» содержатся доводы о проверке законности обжалуемых судебных актов в отношении всех спорных земельных участков, образованных из исходного с кадастровым номером [REDACTED].

С учётом изложенного, ввиду невозможности разрешения доводов кассационной жалобы АО «Пансионат «Шепси» без проверки законности выводов судов об исходном земельном участке и образовании из него всех спорных участков, а также в интересах законности Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым рассмотреть обжалуемые судебные постановления в полном объёме.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, и возражения на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные акты подлежащими отмене.

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 норм права допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как следует из материалов дела, в 1935 году образован дом отдыха «Шепси», который с 1945 года передан в ведение жилищно-коммунального отдела конторы «Краснодарнефть» для обслуживания работников нефтяной промышленности.

Государственным актом на право пользования землёй от 14 декабря 1979 г. серии А-І № 180480 исполнительным комитетом Туапсинского районного Совета народных депутатов трудящихся пансионату отдыха «Шепси» Краснодарского территориального Совета по управлению курортами профсоюзов Краснодарского края РСФСР в бессрочное и бесплатное пользование предоставлен земельный участок площадью 47,20 га

согласно плану землепользования для строительства пансионата «Шепси» и детского сада.

Решением совета руководителей Краснодарского объединения санаторно-курортных учреждений профсоюзов (объединение «Краснодаркурорт») от 6 февраля 1992 г. на базе существующих санаторно-курортных учреждений, пансионатов отдыха и хозяйств, входящих в объединение, организованы пансионаты «Шепси» и «Ольгинка».

Пансионат отдыха «Шепси» в качестве предприятия зарегистрирован на основании постановления администрации Туапсинского района от 6 августа 1992 г. № 624.

Учредительным договором от 22 марта 1994 г. № 208 с участием коллектива пансионата отдыха «Шепси», Комитета по управлению муниципальным имуществом Туапсинского района и Федерации независимых профсоюзов России пансионат отдыха «Шепси» реорганизован в акционерное общество закрытого типа «Шепси». В его уставной капитал в качестве вклада Федерации независимых профсоюзов России передано имущество пансионата.

Правопреемником акционерного общества закрытого типа «Шепси» с 1997 года является закрытое акционерное общество «Пансионат «Шепси», которое 23 июня 2018 г. преобразовано в АО «Пансионат «Шепси».

На основании государственного акта на право пользования землёй от 14 декабря 1979 г. в 2005 году земельный участок декларированной площадью 464 677 кв. м, ранее предоставленный в пользование пансионату «Шепси», поставлен на государственный кадастровый учёт как ранее учтённый с кадастровым номером [REDACTED].

После межевания земельного участка его уточнённая площадь составила 427 181 кв. м. В результате переноса сведений данного участка в актуальный кадастровый квартал 28 декабря 2009 г. ему присвоен новый кадастровый номер [REDACTED] с категорией земель «земли особо охраняемых территорий и объектов» и с видом разрешённого использования «для строительства пансионата отдыха «Шепси» и детского сада». При этом в качестве предыдущего кадастрового номера указан [REDACTED].

18 июня 2012 г. совет директоров ЗАО «Пансионат «Шепси» принял решение о разделе указанного массива на 31 земельный участок, каждому из которого присвоен свой кадастровый номер.

В 2013 году сведения о вновь образованных земельных участках внесены в ЕГРН с категорией земель «земли особо охраняемых территорий и

объектов» и видом разрешённого использования земельных участков «для строительства пансионата отдыха «Шепси» и детского сада», а исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учёта.

Постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края от 29 января 2015 г. 27 из вновь образованных земельных участков площадью 30,9 га предоставлены в аренду ЗАО «Пансионат «Шепси» сроком на 49 лет. Разрешённое использование всех земельных участков – для строительства пансионата отдыха «Шепси» и детского сада, категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов.

Пунктом 2 этого постановления ЗАО «Пансионат «Шепси» предписано использовать земельные участки строго соблюдая целевое назначение, не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, согласования экспертиз и утверждения, а также оформления разрешения на строительство в установленном порядке. Прекратить пансионату отдыха «Шепси» Краснодарского территориального совета по управлению курортами профсоюзов Краснодарского края бессрочное и бесплатное пользование землёй. Государственный акт серии А-І № 180480 считать утратившим силу.

В последующем в связи с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений о границах населённого пункта «село Шепси Шепсинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края» постановлениями администрации Шепсинского сельского поселения Туапсинского района от 31 марта 2015 г. № 87 и от 1 июля 2015 г. № 173 указанные выше земельные участки внесены в перечень земельных участков, включённых в границы населённого пункта «село Шепси Шепсинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края».

В дальнейшем ЗАО «Пансионат «Шепси» с согласия органа местного самоуправления в период с 2015 по 2019 год переуступило в пользу физических лиц права аренды части земельных участков, некоторые из которых, в свою очередь, были разделены с присвоением кадастровых номеров образованным в результате раздела земельным участкам, в отношении которых заключены новые договоры аренды между органом местного самоуправления и физическими и юридическими лицами.

В результате заключения последовательных сделок по уступке прав аренды земельных участков общей площадью 7,3 га в настоящее время арендаторами спорных земельных участков являются следующие ответчики.

Москаленко А.Н. является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3379 кв. м огорожен, на нём расположено двадцать шесть одноэтажных нежилых строений, на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1133 кв. м расположено одноэтажное нежилое строение из металлического каркаса рамного исполнения.

Першина Н.М. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 503 кв. м, в границах которого расположены десять объектов (вагонов-бытовок).

Овчинников С.Б. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2000 кв. м, в границах которого расположены двенадцать одноэтажных нежилых сооружений из металлического каркаса, одноэтажное нежилое сооружение из дерева, одноэтажное нежилое строение (беседка).

Тупиха Н.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв. м, в границах которого расположены два одноэтажных строения из металлического каркаса.

Вяткин М.Г. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 514 кв. м, в границах которого расположены одноэтажное здание с деревянным каркасом и мансардой и одноэтажное сооружение (навес) из металлических конструкций.

Павлушкина С.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1488 кв. м, в границах которого расположены одноэтажное нежилое строение из деревянного каркаса рамного исполнения и два вагона-бытовки.

Медведчикова Е.Р. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000 кв. м, в границах которого расположено двухэтажное нежилое строение из металлического каркаса рамного исполнения.

Ванцян И.Д. (правопреемник Ванцяна А.С.) является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 200 кв. м, в границах которого расположено одноэтажное нежилое строение.

Колесников А.Н. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2001 кв. м, в границах которого расположены два двухэтажных строения из металлического каркаса рамного исполнения, а также одноэтажное строение.

Назикьян М.Т. является арендатором земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3421 кв. м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 999 кв. м, в границах которых расположены зарегистрированные объекты недвижимости, а также строения из дерева.

Игнатьева Е.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 230 кв. м, в границах которого расположено двухэтажное жилое здание.

Сахончик О.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 107 кв. м, в границах которого расположено двухэтажное жилое здание.

Полякова М.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 100 кв. м, в границах которого расположено двухэтажное жилое здание.

Кислицын А.Е. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 114 кв. м, в границах которого расположено двухэтажное жилое здание.

Кончева И.В. является арендатором земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] площадью 196 кв. м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 120 кв. м, в границах которых расположены двухэтажные жилые здания.

Кроме того, в аренде Игнатьевой Е.В., Сахончик О.В., Поляковой М.А., Кислицына А.Е., Кончевой И.В. находится земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 203 кв. м, на котором расположен объект недвижимости – сооружение канализации протяжённостью 2015 м, право собственности на который зарегистрировано за АО «Пансионат «Шепси».

Папазян А.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1539 кв. м, на котором расположено сооружение канализации протяжённостью 2015 м, право собственности на которое зарегистрировано за АО «Пансионат «Шепси», а также подпорная стена из сборно-разборных блоков, обладающая признаками капитальности.

Тулинова Т.Ю. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 507 кв. м, в границах которого расположены фундамент с железобетонными подпорками, а также теплицы и беседка, не обладающие признаками капитальности.

Бурлуцкий Е.А. и Бурлуцкая А.В. являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 544 кв. м, в границах которого расположены три объекта (вагона-бытовки).

Азарова Г.И. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5001 кв. м, в границах которого расположены объекты недвижимости – нежилые здания.

Каргиев Ф.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5466 кв. м, в границах которого расположены девять нежилых двухэтажных зданий.

Шмакова Т.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2468 кв. м, в границах которого расположены жилые дома, в одном из этих домов Шмакова Т.А. зарегистрирована.

Буслаева Е.Р. является арендатором земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1470 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 724 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2909 кв. м, в границах которых расположены строения, не обладающие признаками капитальности. Также в аренде Буслаевой Е.Р. находится земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 541 кв. м, на котором расположено одноэтажное здание с цокольным этажом, обладающее признаками капитальности.

Аболтин О.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 774 кв. м, в границах которого расположены два одноэтажных строения из деревянного каркаса рамного исполнения, а также бетонный фундамент.

Мкртчян А.Л. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 624 кв. м, в границах которого расположены двухэтажное строение, обладающее признаками капитальности, а также одноэтажное строение, не обладающее признаками капитальности.

Овчинников И.Б. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2000 кв. м., в границах

которого расположены восемь строений, четыре из которых обладают признаками капитальности.

Пономаренко Н.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 643 кв. м, в границах которого расположено одноэтажное нежилое сооружение из деревянно-металлических конструкций.

Цабель А.Р. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2184 кв. м, в границах которого расположены три двухэтажных строения и шесть одноэтажных нежилых строений.

Сухов А.В., Арутюнян Р.А., Шахмелян Э.М. и Шищенко Г.А. являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в границах которого расположены одноэтажное строение и два вагона-бытовки, не обладающие признаками капитальности, а также объекты капитального строительства – двухэтажное строение и одноэтажное кирпичное строение (котельная) 1950 года постройки, принадлежавшее пансионату «Шепси» на основании акта передачи имущества Федерации независимых профсоюзов России от 10 сентября 1995 г.

Шахмелян Э.М. также является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположены жилое здание площадью 201,7 кв. м, право собственности на которое зарегистрировано за ОАО «Российские железные дороги», фундамент и два объекта из металлических конструкций, не обладающие признаками капитальности, а на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект недвижимости (бензосклад) площадью 33,4 кв. м.

Барсуков А.Б. и Куклев В.Я. являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 82 кв. м, на котором расположен объект недвижимости – сооружение канализации протяжённостью 2015 м, право собственности на который зарегистрировано за АО «Пансионат «Шепси», а также одноэтажное нежилое строение из металлических конструкций, не обладающее признаками капитальности.

Гоога К.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 860 кв. м, на котором расположен объект недвижимости – сооружение канализации протяжённостью 2015 м, право собственности на который зарегистрировано за АО «Пансионат

«Шепси», а также нежилое здание (материальный склад), ранее принадлежавшее пансионату «Шепси» на основании акта передачи имущества Федерации независимых профсоюзов России от 10 сентября 1995 г., в настоящий момент право собственности на данное здание зарегистрировано за Гоогой К.С.

Давтян А.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3000 кв. м, на котором расположены два одноэтажных нежилых строения из металлического каркаса, не обладающие признаками капитальности.

Жесткова Ю.М. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 189 кв. м.

Кочьян Н.И. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3332 кв. м, на котором расположен пятиэтажный незавершённый объект капитального строительства.

Кронеберг Г.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1470 кв. м, на котором расположены бытовка и навес из деревянно-металлических конструкций, не обладающие признаками капитальности.

Кулаксыз О.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 796 кв. м, на котором расположены двухэтажное нежилое строение, обладающее признаками капитальности, а также деревянная беседка, не обладающая признаками капитальности.

Паккерт Ю.О. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 79 кв. м, на котором расположен объект недвижимости – сооружение канализации протяжённостью 2015 м, право собственности на который зарегистрировано за АО «Пансионат «Шепси», а также одноэтажное помещение с навесом, обладающее признаками капитальности.

Пигарева Л.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 778 кв. м, в границах которого расположен одноэтажный жилой дом 1954 года постройки. В данном жилом доме Пигарева Л.А. на основании договора купли-продажи от 16 июля 2020 г. приобрела квартиру, в которой проживает совместно с несовершеннолетними детьми.

Устьян А.Р. (наследник Устьяна Э.Г.) является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2400 кв. м, на

котором расположены объект недвижимости – сооружение канализации 1972 года постройки, право собственности на который зарегистрировано за муниципальным образованием Шепсинское поселение, а также нежилое здание, ранее принадлежавшее пансионату «Шепси», в настоящий момент право собственности на данное здание зарегистрировано за Устьяном Э.Г.

Согласно ЕГРН данные земельные участки отнесены к землям населённых пунктов, у части земельных участков вид разрешённого использования «для строительства пансионата отдыха «Шепси» изменён на «для ведения личного подсобного хозяйства», «блокированная жилая застройка», «бытовое обслуживание» и др.

От ответчиков Пономаренко Н.С., Азаровой Г.И., Пигаревой Л.А., Овчинникова С.Б., Шмаковой Т.А., Овчинникова И.Б., Москаленко А.Н., Медведчиковой Е.Р., Бурлуцкого Е.А., Бурлуцкой А.В., Павлушкиной С.В., Першиной Н.М., Колесникова А.Н., Папазяна А.А., Игнатъевой Е.В., Кислицына А.Е., Кончевой И.В., Сахончик О.В. и Поляковой М.А. в суд первой инстанции поступили встречные иски о признании их добросовестными арендаторами земельных участков и приобретателями расположенных на этих участках объектов недвижимости.

В принятии этих исковых заявлений судом первой инстанции отказано.

Ответчики также заявляли ходатайства о проведении по делу землеустроительной, строительно-технической и экологической экспертиз, в удовлетворении которых судом первой инстанции отказано.

Судом первой инстанции также отказано в применении исковой давности, о которой заявляли ответчики.

Суд первой инстанции, сославшись на положения статей 8, 10, 12, 135, 153, 154, 167, 168, 170, 199, 200, 208, 222, 420, 615, 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 7, 8, 10, 18, 27, 39², 39⁶, 45, 65, 96 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 1, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 10 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и статьи 3 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», указал, что земли пансионата «Шепси» не утратили статус особо охраняемой природной территории. Спорные земельные участки, образованные из первоначального земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находятся в границах зон санитарной охраны курорта регионального значения «Шепси», а следовательно, являются

собственностью Краснодарского края и не могли быть предоставлены в аренду гражданам органом местного самоуправления. Ни пансионат «Шепси», ни последующие арендаторы земельных участков заведомо не намеревались использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением, что свидетельствует об их недобросовестности. При совершении сделок с земельными участками и при осуществлении строительства арендаторы не проявили разумную осмотрительность и осторожность, которая требуется от участников гражданского оборота.

Суд указал, что расположенные на данных земельных участках объекты недвижимости являются самовольными, поскольку возведены без разрешительной документации, а также с нарушением целевого использования земельных участков и, соответственно, подлежат сносу, а объекты некапитального строительства – демонтажу.

Суд также указал, что администрация Шепсинского сельского поселения Туапсинского района незаконно изменила категорию земель с «земли особо охраняемых территорий и объектов» на «земли населённых пунктов».

С учётом изложенного суд пришёл к выводу о том, что договоры аренды земельных участков, заключённые между органом местного самоуправления, и дальнейшие сделки по разделу земельных участков и переуступке права их аренды третьим лицам совершены лишь для вида, в отсутствие полномочий по распоряжению землями и в обход установленных законом ограничений и требований в целях незаконного обогащения сторон.

С выводами суда первой инстанции согласились судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда и Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Статьёй 607 данного кодекса предусмотрено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения,

оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (пункт 1).

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов (пункт 2).

В силу статьи 608 этого же кодекса право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 1 статьи 170 этого кодекса мнимая сделка, то есть сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Статьёй 167 данного кодекса установлено, что недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения (пункт 1).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2).

Суд вправе не применять последствия недействительности сделки (пункт 2 данной статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности (пункт 4).

Как следует из материалов дела, на момент обращения прокурора в суд с иском по настоящему делу право собственности на исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] за Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием не зарегистрировано.

В обоснование иска прокурор сослался на то, что поскольку исходный земельный участок находился в границах курорта регионального значения, то образованные из него земельные участки относятся к собственности Краснодарского края, а следовательно, органы местного самоуправления не имели полномочий по распоряжению данными участками.

Принимая решение о недействительности договоров аренды, суды указали, что такое решение является основанием как для погашения записей в ЕГРН о правах аренды ответчиков на земельные участки, так и для государственной регистрации права собственности Краснодарского края на данные земельные участки.

Вместе с тем из приведённых выше положений закона следует, что право аренды земельного участка является обязательственным, а не вещным, соответственно, при передаче земельного участка в аренду происходит лишь временное отчуждение собственником права пользования этим объектом, что никак не влияет на право собственности в отношении данного объекта недвижимости. Следовательно, само по себе признание договора аренды земельного участка недействительным не может привести к таким последствиям недействительности сделки, как регистрация права собственности за лицом, считающим себя собственником этого объекта недвижимости.

Суды в нарушение требований статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не привели стороны в первоначальное положение, а только лишь возложили обязанность на арендаторов по передаче земельных участков.

Следует также отметить, что само по себе признание договоров аренды недействительными не исключает восстановления у пансионата права постоянного (бессрочного) пользования, возникшего в 1979 году, на основании государственного акта от 14 декабря 1979 г. серии А-І № 180480.

Признавая недействительными последующие сделки по передаче прав и обязанностей арендатора на участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного пансионату, суд не сделал каких-либо выводов относительно законности основного договора аренды от 29 января 2015 г., заключённого между ЗАО «Пансионат «Шепси» и администрацией муниципального образования Туапсинский район.

Судом также сделан вывод о том, что спорные земельные участки находятся в границах особо охраняемой природной территории.

В соответствии с положениями подпункта 1 пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта «ж» части 1 статьи 2 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», действовавшими в редакции до вступления в силу Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 406-ФЗ), к землям особо охраняемых природных территорий относились земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Федеральным законом № 406-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Земельный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми лечебно-оздоровительные местности и курорты исключены из состава особо охраняемых природных территорий (статьи 1, 6).

В соответствии со статьёй 10 названного выше федерального закона особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу данного федерального закона, сохраняются в границах, определённых соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном до дня вступления в силу этого федерального закона (часть 3).

Частью 4 данной статьи, вступившей в силу со дня официального опубликования Федерального закона от 4 августа 2023 г. № 469-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 469-ФЗ), установлено, что статус лечебно-оздоровительных местностей и курортов, созданных до дня вступления в силу данного федерального закона, правовой режим земель и земельных участков в границах указанных лечебно-оздоровительных местностей и курортов определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

С 4 августа 2023 г. также вступили в силу положения части 11 статьи 16 Федерального закона № 469-ФЗ, согласно которой лечебно-оздоровительные местности, курорты, курортные регионы, созданные до дня

вступления в силу Федерального закона № 406-ФЗ, а также округа санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов, установленные до указанной даты, не являются особо охраняемыми природными территориями.

В соответствии с толкованием, изложенным в абзаце десятом пункта 4 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других (далее – постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П), правовые позиции об особо охраняемых природных территориях должны применяться, если территория, из состава которой предоставлен спорный земельный участок, не была нормативно определена как относящаяся к особо охраняемым природным территориям федерального значения в силу отсутствия системного нормативного обозначения таковых, но фактически таковой являлась и статус этой территории с момента предоставления земельного участка трансформировался в статус особо охраняемой природной территории федерального значения по действующему правовому регулированию.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

По смыслу приведённых выше норм права и акта его толкования имеет значение не только статус территории на момент предоставления земельного

участка, но и его статус на момент разрешения спора, что не было учтено судами по настоящему делу.

Согласно статье 96 Земельного кодекса Российской Федерации земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации на основе использования природных лечебных ресурсов (пункт 1).

В целях охраны природных лечебных ресурсов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны, режим которых обеспечивает сохранение природных лечебных ресурсов (пункт 2).

Статьей 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» в редакции Федерального закона № 469-ФЗ определено, что в целях охраны природных лечебных ресурсов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны, режим которых обеспечивает сохранение природных лечебных ресурсов (пункт 1).

В границах округа санитарной (горно-санитарной) охраны могут выделяться до трёх зон (первая, вторая, третья), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй (пункт 6).

Положение об округах санитарной (горно-санитарной) охраны устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 11).

В соответствии со статьёй 16¹ данного закона в редакции Федерального закона № 469-ФЗ в границах первой зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны запрещается проживание, а также осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением связанных с геологическим изучением, разведкой и добычей минеральных вод, лечебных грязей, лечебных природных газов, имеющих лечебные свойства полезных ископаемых и специфических минеральных ресурсов, с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в целях организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации, с предупреждением и ликвидацией опасных природных явлений и техногенных процессов на данной территории (пункт 1).

В границах второй и третьей зон округа санитарной (горно-санитарной) охраны запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, загрязняющей окружающую среду, природные лечебные ресурсы и

приводящей к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств (пункт 2).

В пункте 17 постановления Правительства Российской Федерации от 30 августа 2024 г. № 1186 «Об утверждении Положения об округах санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов» установлено, что в границах округа горно-санитарной охраны может выделяться до трёх зон (первая, вторая, третья).

Первая зона округа горно-санитарной охраны предназначена для защиты месторождений минеральных вод, лечебных грязей, других полезных ископаемых, имеющих лечебные свойства, и специфических минеральных ресурсов, а также сооружений для их добычи от случайных или умышленных загрязнений и повреждений.

Вторая зона округа горно-санитарной охраны предназначена для охраны месторождений минеральных вод, лечебных грязей, других полезных ископаемых, имеющих лечебные свойства, и специфических минеральных ресурсов от загрязнения и истощения в результате хозяйственной деятельности и проведения работ, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации.

Данным постановлением Правительства Российской Федерации утверждён перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах второй и третьей зон округа горно-санитарной охраны природного лечебного ресурса, в соответствии с пунктом 6 которого в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны допускаются строительство жилых домов, организация и обустройство садовых земельных участков или огородных земельных участков и размещение модульных некапитальных средств размещения (глэмпинги, кемпинги) с централизованными системами водоснабжения и канализации.

Аналогичные положения относительно зонирования территории с выделением до трёх зон (первая, вторая, третья) внутри округа санитарной (горно-санитарной) охраны также содержались в статье 16 Федерального закона от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемых договоров аренды.

В соответствии с названными нормами права как в действующей редакции, так и в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемых договоров аренды, необходимо было учитывать, что

земельные участки в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов ограничиваются в использовании, но не являются ограниченными в обороте (статья 27 Земельного кодекса Российской Федерации) и, как следствие, могут предоставляться в пользование.

Кроме того, согласно вступившему в законную силу решению Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2023 г. № АКПИ23-544, принятому по административному иску граждан, ООО «Тримп» и АО «Пансионат «Шепси» о признании недействующим постановления Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу Федерального закона № 406-ФЗ, сохраняются в границах, определённых соответствующими органами государственной власти, при этом в силу части 9 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, указанной в части 8 данной статьи, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности, соответственно, утверждённое постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 описание границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае является исчерпывающим описанием границ округов санитарной (горно-санитарной) охраны и не утрачивает своего правового значения при отсутствии сведений о нём в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме того, данным решением установлено, что отсутствие картографического материала, каталога координат характерных точек границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района не является основанием для признания установленных границ недействующими.

Согласно части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют

значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Из приведённой выше нормы процессуального права в совокупности с положениями статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при оспаривании прокурором зарегистрированного права на недвижимое имущество обязанность доказать обстоятельства, опровергающие оспариваемое право, должна быть возложена на прокурора.

В подтверждение доводов о нахождении земельных участков, арендованных ответчиками, в границах охранных зон прокурором представлено техническое заключение о выполнении графического описания границ округов горно-санитарной охраны с. Шепси Туапсинского района от 9 июня 2023 г., составленное ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Туапсинскому району.

Однако, обращаясь в суд с иском о ничтожности договоров аренды земельных участков по причине их частичного нахождения в границах первой зоны санитарной охраны курортов и полного расположения в границах второй зоны, прокурор не обосновал, какие именно земельные участки, образованные из участка с кадастровым номером [REDACTED], расположены в границах зон санитарной охраны курортов.

Возражая против требований прокурора, ответчики заявляли ходатайства о проведении по делу землеустроительной экспертизы с целью выяснения вопроса о том, находятся ли спорные земельные участки в границах зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта Туапсинского района, которые были установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», либо в границах округа санитарной охраны курортов, установленных в соответствии с Положением о курортах краевого значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), утверждённым постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136.

Между тем, в удовлетворении данных ходатайств судом отказано со ссылкой на то, что техническое заключение, представленное прокурором, является надлежащим доказательством по делу и подтверждает факт

наложения границ земельных участков на границы земель санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Туапсинского района.

Доводы ответчиков о том, что представленные прокурором доказательства носят ориентировочный характер и для соотношения границ спорных земельных участков с границами округа санитарной охраны курортов Туапсинского района, утверждёнными постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406, требуются специальные знания, судебными инстанциями оставлены без внимания.

Частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В нарушение приведённых выше положений норм процессуального права суд не создал условия для установления имеющих значение для дела обстоятельств, лишив при этом участников спора возможности представить доказательства по обстоятельствам, входящим в предмет доказывания по настоящему спору.

Применительно к данному делу с учётом заявленных исковых требований юридически значимыми являются обстоятельства принадлежности спорных земельных участков к землям особо охраняемых природных территорий, расположение или нерасположение данных участков в границах зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта, а также основания для их предоставления в пользование.

Пансионату отдыха «Шепси» (в настоящее время АО «Пансионат «Шепси») в 1979 году предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] декларированной площадью 467 677 кв. м, который после проведения межевых работ имел уточнённую площадь 427 181 кв. м и кадастровый номер [REDACTED], разделённый в последующем на 31 земельный участок.

В развитие постановления Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», постановления главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136 было утверждено Положение о курортах краевого

значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), согласно пункту 1.2 которого курорты Туапсинского района расположены в Краснодарском крае и являются курортами краевого значения в границах и с режимом округа санитарной охраны курортов.

Таким образом, значимым обстоятельством, которое судом не было установлено, является вопрос о нахождении спорных земельных участков в составе зон санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Туапсинского района, границы которых были установлены в отношении населённого пункта Шепси постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае» либо в границах округа санитарной охраны курортов, установленных в соответствии с Положением о курортах краевого значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), утверждённым постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136.

При этом в отсутствие каталога координат характерных точек границ округа санитарной охраны курортов Туапсинского района судебные инстанции не исследовали формирование картографических материалов, включая каталоги координат границ округа санитарной зоны курортов Туапсинского района, тогда как в приложении к постановлению Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 описание границ обусловлено картометрическим методом.

В связи с этим необходимо было установить нахождение спорных земельных участков в границах курорта исходя из сведений, содержащихся в материалах дела, и данных о границах, содержащихся в приложении к постановлению Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406.

Вместе с тем в нарушение приведённых выше норм процессуального права судебные инстанции приняли решение об удовлетворении иска без установления факта нахождения спорных земельных участков в составе зон санитарной охраны курорта, в том числе при отсутствии сведений о границах округа такой зоны.

Подлежали судебной проверке и обстоятельства того, что границы зон санитарной охраны нанесены с условной точностью и подлежали уточнению после утверждения проекта корректировки зоны санитарной охраны курорта Туапсинского района.

Необходимость проверки нахождения каждого из земельных участков, образованных в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], использовавшегося пансионатом «Шепси» в составе зон санитарной охраны курорта Туапсинского района, границы которых были установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 27 сентября 1988 г. № 406 «Об установлении границ и режима курортов округа санитарной охраны курортов Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловска, Небуг, Гизель-Дере, Шепси) в Краснодарском крае», либо в границах округа санитарной охраны курортов, установленных в соответствии с Положением о курортах краевого значения Туапсинского района (Джубга, Ново-Михайловка, Небуг, Гизель-Дере, Шепси), утверждённым постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 декабря 2007 г. № 1136, обусловлена и наличием вступивших в законную силу судебных актов Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делам № А32-14433/2018 и А32-29253/2018, а также Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-23805/2018, в рамках которых по результатам проведённых судебных экспертиз в каждом конкретном случае устанавливался факт нахождения земельных участков, образованных в результате раздела участка, предоставленного пансионату «Шепси», на землях курорта краевого значения, в частности, установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] (также образованные из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) не относятся к землям курорта краевого значения.

Поскольку судебными инстанциями при применении статьи 27, пункта 2 статьи 94, пункта 3 статьи 96 Земельного кодекса Российской Федерации не установлены границы и не определён режим округа санитарной (горно-санитарной) охраны, оснований для вывода о том, что спорные участки изъяты из оборота, не имелось.

Кроме того, делая вывод о неправомерном переводе спорных земельных участков из категории «земли особо охраняемых территорий и объектов» в категорию «земли населённых пунктов», судебные инстанции оставили без надлежащей правовой оценки то обстоятельство, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 февраля 2015 г. № А32-39649/2013 на филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю возложена обязанность восстановить в качестве предыдущего земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]

██████████ (вместо ██████████), а также восстановить сведения о категории земель «земли населённых пунктов» в отношении земельных участков, образованных из земельного участка с кадастровым номером ██████████.

Данным решением установлено, что земельный участок с кадастровым номером ██████████ ставился на кадастровый учёт с наследуемыми характеристиками земельного участка с кадастровым номером ██████████ с категорией «земли населённых пунктов». Однако при переносе сведений данного участка в актуальный кадастровый квартал ошибочно была внесена информация о нём как о предыдущем земельном участке – земельном участке с кадастровым номером ██████████ с категорией «земли особо охраняемых территорий и объектов».

Согласно части 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Однако положения вышеуказанной процессуальной нормы судом проигнорированы, поскольку в рамках дела № А32-39649/2013 установлены факты, которые суд обязан был учесть при рассмотрении настоящего дела. При этом лица, в отношении которых это решение не создаёт преюдициальных последствий, названные выше обстоятельства не оспаривали.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П разъяснено, что к землям, имеющим исключительное значение для государства и общества и подлежащим особой защите, относятся земли особо охраняемых природных территорий. При этом в пределах границ населённых пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое, в частности природоохранное, значение. Для удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании зарегистрированного за гражданином или учтённого в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на участок отсутствующим достаточно установления нахождения участка в границах

такой территории. При этом положениями статьи 31 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» предусмотрено, что населённые пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий, а оборот земельных участков на территории населённого пункта, включённого в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается; такие участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в публичной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к участкам, государственная собственность на которые не разграничена (пункты 1 и 2). Пункт 4 той же статьи уточняет, что данные правила не действуют в отношении особо охраняемых природных территорий, полностью расположенных на территории населённого пункта, а если особо охраняемая природная территория расположена на территории населённого пункта частично – в отношении той её части, которая расположена в границах населённого пункта.

С учётом изложенного установленная законодателем дифференциация оборотоспособности таких участков в зависимости от нахождения населённого пункта в границах особо охраняемых природных территорий (полностью или частично) служит определяющим обстоятельством для признания права отсутствующим, а следовательно, и для допустимости их нахождения в аренде у физических лиц.

В этой связи не были предметом оценки судов приведённые сторонами доводы о нахождении спорных земельных участков в границах Шепсинского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края, расположенного в территориальной жилой зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в том числе частично в границе охранной зоны инженерных коммуникаций.

В частности, судебными инстанциями не дано оценки тому обстоятельству, что через земельные участки, находящиеся в аренде Папазяна А.А., Гооги К.С., Паккерта Ю.О. и других ответчиков, проходят инженерные коммуникации – канализация, право собственности на которые зарегистрировано за АО «Пансионат «Шепси».

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно пункту 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В силу пункта 1 статьи 125 этого же кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу иск прокурора фактически предъявлен в интересах Краснодарского края, однако соответствующий государственный орган, имеющий право выступать от имени Краснодарского края, к участию в деле в качестве истца привлечён не был, дело рассмотрено без участия Краснодарского края как истца в спорных материально-правовых отношениях.

В связи с непривлечением в качестве истца соответствующего государственного органа ответчиками подавались ходатайства о прекращении производства по делу, которые оставлены судом без удовлетворения.

Кроме того, из материалов дела следует, что ответчиками подавались встречные иски о признании их добросовестными приобретателями, в принятии которых суд отказал, при этом со ссылкой на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации пришёл к выводу о недобросовестности как пансионата «Шепси», так и всех последующих арендаторов земельных участков.

Вместе с тем, заключая оспариваемые договоры аренды, ответчики полагались на сведения ЕГРН, в которых отсутствовали какие-либо обременения в отношении спорных земельных участков, объекты

недвижимости на некоторых участках были введены в эксплуатацию на основании вступивших в силу судебных постановлений, а часть земельных участков на момент приобретения права аренды на них имела вид разрешённого использования, отличный от «для строительства пансионата «Шепси» и детского сада».

Добросовестность участников гражданских правоотношений оценивается судом с учётом обстоятельств конкретного дела, а особенности конкретного объекта гражданских прав могут налагать дополнительные требования к разумности и осмотрительности поведения лица.

Из принципа справедливости во взаимосвязи с конституционными гарантиями права собственности и с учётом гражданско-правового регулирования таких гарантий следует, что для гражданина, который при приобретении (предоставлении) земельного участка (прав на него) действовал добросовестно или который заявляет об истечении срока исковой давности – что в ситуации, не осложнённой спецификой места расположения участка, могло бы послужить основанием для отказа в удовлетворении соответствующего требования, – степень претерпевания неблагоприятных последствий не должна быть такой же, как в случае недобросовестности ответчика, по требованию к которому срок давности не истёк.

Суд не дал оценки действиям ответчиков на предмет добросовестности в отношении каждого конкретного ответчика и исходя из совокупности обстоятельств при заключении и исполнении оспариваемых договоров аренды. По настоящему делу весь риск возникновения неблагоприятных последствий возложен на ответчиков – конечных арендаторов земельных участков – без применения к ним положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации о защите добросовестного приобретателя, а также положений Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности.

Из материалов дела следует, что ответчики по настоящему делу в суде первой инстанции заявили о пропуске срока исковой давности.

Однако суд отказал в применении исковой давности, указав, что иск прокурора не направлен на защиту субъективного имущественного права участников оспариваемых сделок.

Пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение

срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

В соответствии со статьёй 196 этого кодекса общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьёй 200 данного кодекса (пункт 1).

Срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» (пункт 2).

Пунктом 1 статьи 200 данного кодекса определено, что, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Как разъяснено в пункте 101 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий её недействительности и о признании такой сделки недействительной установлен трёхлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Течение срока исковой давности по названным требованиям, предъявленным лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала её исполнения.

В пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, 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», действовавшего на момент

обращения прокурора в суд по настоящему делу, разъяснено, что с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» к требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Срок исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, заявленному собственником – арендодателем или ссудодателем земельного участка, начинает течь с момента, когда арендатор или ссудополучатель должен был возвратить переданный ему земельный участок (абзац второй пункта 2 статьи 200, пункт 2 статьи 610, статья 622, пункт 1 статьи 689, статья 699 Гражданского кодекса Российской Федерации). В случае возвращения земельного участка арендатором или ссудополучателем собственнику с возведённой (созданной) на нём самовольной постройкой срок исковой давности по требованию собственника земельного участка о сносе такой постройки начинает течь не позднее момента возврата земельного участка.

Если истёк срок исковой давности по иску об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, то считается истёкшим и срок исковой давности по требованию о сносе возведённой на нём самовольной постройки (статьи 195, 301 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На требования о сносе, о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-

правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 4).

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации при обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление (пункт 5).

Суд не дал оценки тому обстоятельству, что исполнение оспариваемых договоров аренды земельных участков сторонами началось сразу после их заключения, право аренды зарегистрировано в установленном порядке, земельные участки находятся в открытом пользовании ответчиков, которые, в свою очередь, своевременно осуществляют арендные платежи.

Таким образом, к спорным требованиям с учётом материально-правовой цели, направленной на возврат земельных участков, подлежит применению срок исковой давности с учётом специальных положений статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2025 г. № 914-О разъяснено, что момент, когда публично-правовому образованию стало или должно было стать известно о нарушении своих прав, равно как и момент, когда состоялось нарушение условия использования такого объекта (то есть нарушение прав публичного образования) в период действия этого условия, также определяется судом с учётом всей совокупности фактических обстоятельств.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что положения статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации

наделяют суд для эффективного осуществления правосудия необходимыми дискреционными полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела (определения от 16 июля 2015 г. № 1681-О, от 29 сентября 2016 г. № 1982-О, от 30 мая 2024 г. № 1264-О, от 24 декабря 2024 г. № 3560-О и др.).

Как следует из разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении норм о самовольной постройке», если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом судом установлено, что часть объектов недвижимости, признанных судом самовольными постройками, является жилыми домами – местом жительства некоторых ответчиков и членов их семей, однако вопрос об их выселении судом не разрешался.

Следует также отметить, что по настоящему делу судом установлено наличие на части земельных участков нескольких объектов недвижимости, в отношении которых какого-либо процессуального решения судом не принято.

Так, например, в установочной части решения судом указано, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены следующие объекты капитального строительства – двухэтажное строение и одноэтажное кирпичное строение (котельная) 1950 года постройки, принадлежавшее пансионату «Шепси». Однако в резолютивной части сформулировано решение только в отношении одного из этих объектов (двухэтажного строения) без указания иных индивидуализирующих признаков, позволяющих его идентифицировать.

Аналогичным образом решён вопрос и в отношении иных объектов недвижимости, расположенных в границах некоторых спорных земельных участков (кадастровые номера [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и другие).

Данные обстоятельства в совокупности свидетельствуют о нарушении судом принципа правовой определённости, а решение суда первой инстанции

в изложенной в его резолютивной части формулировке является неисполнимым.

Суды апелляционной и кассационной инстанций данные нарушения не исправили.

При таких обстоятельствах как решение суда первой инстанции, так и апелляционное определение нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности (часть 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов первой, апелляционной и кассационной инстанций в полном объёме, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 27 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи