



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-100-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 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 дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Рабиновичу Илье Владимировичу, Калину Александру Андреевичу, Кудишкину Николаю Владимировичу о признании отсутствующим права собственности и внесении изменения в сведения кадастрового учёта

по кассационной жалобе Гамаяна Ншана Айказовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Гамаяна Н.А. – Алимова Г.Р. по дов. от 31 октября 2023 г., представителя Калина А.А. – Щербакова Д.И. по дов. от 12 мая 2025 г. и представителя АО «Тандер» Потапова А.В. по дов. от 10 февраля 2025 г., поддержавших доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи обратилась в суд с иском к Рабиновичу И.В., Калину А.А., Кудишкину Н.В. о признании отсутствующим права общей долевой собственности ответчиков на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 055 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], о внесении в ЕГРН сведений об аннулировании записи о праве общей долевой собственности ответчиков на указанный земельный участок, а также об аннулировании сведений о государственном кадастровом учёте земельного участка.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 февраля 2024 г. в удовлетворении исковых требований администрации города-курорта Сочи отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи от 15 февраля 2024 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым исковые требования администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи удовлетворены. Признано отсутствующим право собственности Рабиновича И.В., Калина А.А., Кудишкина Н.В. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 055 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], а также указано, что данное апелляционное определение является основанием для внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в ЕГРН сведений об аннулировании записи № [REDACTED] от 23 ноября 2020 г. в отношении указанного земельного участка и для аннулирования сведений о его государственном кадастровом учёте.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гамальян Н.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 апреля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 июня 2008 г. по делу № 2-812/2008 признаны незаконными действия администрации г. Сочи, связанные с отказом в предоставлении [REDACTED] Н. бесплатно в собственность земельного участка площадью 2 055 кв. м, расположенного на территории Хостинского района. За [REDACTED] Н. признано право собственности на указанный земельный участок в границах, определённых планом земельного участка, изготовленного ООО «Строй-Сфера».

4 октября 2008 г. земельный участок поставлен на кадастровый учёт с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED], в этот же день за [REDACTED] Н. зарегистрировано право собственности на данный земельный участок.

После этого земельный участок неоднократно отчуждался, переход права собственности регистрировался в установленном законом порядке. Так, 16 октября 2008 г. [REDACTED] Н. в лице представителя З [REDACTED] по договору купли-продажи продал земельный участок З [REDACTED], который 16 декабря 2008 г. продал земельный участок Б [REDACTED], которая 26 декабря 2009 г. продала земельный участок С [REDACTED], который 10 августа 2010 г. продал земельный участок Гамаяну Н.А., Экзаряну В.Л. и Экзаряну С.Л., являющимися третьими лицами по настоящему делу.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] возведено здание площадью 1 024,1 кв. м, которое согласно сведениям ЕГРН построено в 2011 г. и поставлено на государственный кадастровый учёт 1 июля 2013 г. с присвоением кадастрового номера [REDACTED], назначение здания – нежилое, наименование – магазин, право собственности на которое изначально зарегистрировано за Гамаяном Н.А., Экзаряном В.Л., Экзаряном С.Л.

С 2011 года здание находится в долгосрочной аренде АО «Тандер» (обременение в виде аренды в пользу которого зарегистрировано в ЕГРН до 9 февраля 2032 г.), в здании расположен магазин «Магнит», а также иные

торговые точки. Сведения о договоре аренды внесены в ЕГРН в соответствии с требованиями действующего законодательства, при переходе прав на земельный участок к договору аренды заключались дополнительные соглашения, сведения о которых также регистрировались в ЕГРН.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 января 2019 г. удовлетворено заявление администрации г. Сочи о пересмотре решения Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июня 2008 г. по делу № 2-812/2008 по вновь открывшимся обстоятельствам, указанное решение отменено с направлением дела на новое рассмотрение.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 21 февраля 2019 г. иск [REDACTED] Н. к администрации г. Сочи о признании права собственности на земельный участок оставлен без рассмотрения, поскольку подан и подписан лицом, не имеющим полномочий на его подписание.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 28 мая 2019 г. произведён поворот исполнения решения Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июня 2008 г., на регистрирующий орган возложена обязанность аннулировать в ЕГРН запись от 12 сентября 2011 г. о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и сведения в ЕГРН в отношении указанного земельного участка.

Вопрос о повороте исполнения решения Хостинского районного суда г. Сочи от 25 июня 2008 г. был разрешён, в том числе, с привлечением лиц, являвшихся на тот момент собственниками спорного земельного участка – Гамаяна Н.А., Экзаряна В.Л., Экзаряна С.Л.

8 июля 2020 г. муниципальному образованию город-курорт Сочи Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Сочи) выдано уведомление о приостановлении государственной регистрации по причине наличия государственной регистрации ареста (запрета) на объект недвижимости, а также противоречий между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями в ЕГРН; уведомлением от 14 ноября 2020 г. в совершении регистрационных действий отказано.

В дальнейшем за исполнением определения от 28 мая 2019 г. о повороте исполнения решения суда от 25 июня 2008 г. администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи не обращалась.

19 ноября 2020 г. Экзаряном В.Л., Гамаяном Н.А. и Экзаряном С.Л. по договорам купли-продажи отчуждены принадлежащие им доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и нежилое здание – магазин с кадастровым номером

██████████ в пользу ответчиков Рабиновича И.В., Кудишкина Н.В. и Калина А.А.

Право собственности на указанные земельный участок и расположенное на нём нежилое здание зарегистрировано за ответчиками 23 ноября 2020 г. в установленном законном порядке.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 8<sup>1</sup>, 9, 12, 209, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 15, 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 52, 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), пунктом 3 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2019), пунктом 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018), исходил из того, что истцом, не владеющим спорным имуществом, избран ненадлежащий способ защиты права, что исключает возможность восстановления нарушенного права.

Суд апелляционной инстанции повторно исследовав и оценив представленные доказательства, пришёл к выводу о том, что сделки в отношении земельного участка с кадастровым номером ██████████ совершены несмотря на отсутствие права на его отчуждение, в связи с чем являются ничтожными вне зависимости от признания их таковыми, при этом в исковых требованиях администрация города-курорта Сочи поставлен вопрос о восстановлении своего права, существовавшего до незаконных процедур отчуждения земельного участка.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

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

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева указано, что Гражданский кодекс Российской

Федерации не ограничивает гражданина в выборе способа защиты нарушенного права и не ставит использование общих гражданско-правовых способов защиты в зависимость от наличия специальных, вещно-правовых, способов; граждане и юридические лица в силу статьи 9 названного кодекса вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

Из разъяснений, изложенных в абзаце четвёртом пункта 52 постановления Пленума № 10/22, следует, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

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

По настоящему делу судом первой инстанции установлено, что судебное решение, на основании которого у [REDACTED] Н. признано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], отменено 15 января 2019 г., однако собственниками земельного участка на основании договоров купли-продажи уже являлись Экзарян В.Л., Гамалян Н.А. и Экзарян С.Л., о чём свидетельствует выписка из ЕГРН от 1 марта 2019 г. № [REDACTED]

Поскольку определение Хостинского районного суда от 28 мая 2019 г. по делу № 2-581/2019 о повороте исполнения решения Хостинского районного суда от 25 июня 2008 г. и аннулировании записи о праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], не было исполнено регистрирующим органом, Экзарян В.Л., Гамалян Н.А. и Экзарян С.Л. по договору купли-продажи от 19 ноября 2020 г. произвели отчуждение принадлежащих им земельного участка и строения магазина Рабиновичу И.В., Калину А.А., и Кудишкину Н.В., право собственности которых зарегистрировано в публичном реестре, а спорное имущество находится в их владении.

В отсутствие у истца во владении имущества его право не может быть защищено иском о признании права ответчиков отсутствующим, поскольку целью восстановления его нарушенных прав является возврат спорного

имущества, которая достигается предъявлением виндикационного иска, судебный акт по которому и будет являться основанием для исключения сведений из публичного реестра.

Таким образом, избранный уполномоченным органом способ защиты не соответствует закону и характеру нарушенного права, в связи с чем оснований для отмены решения суда первой инстанции не имелось.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что недействительность заключённых сделок по распоряжению участком является основанием для оспаривания записи о праве, не основаны на законе, поскольку последствием недействительности сделки, по общему правилу, установленному пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, является возвращение каждой из сторон всего полученного по сделке, а решение суда о применении таких последствий является самостоятельным основанием для внесения соответствующих сведений в публичный реестр.

С учётом изложенного требования администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи о признании права отсутствующим не подлежали удовлетворению, в связи с чем решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, а выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об обратном противоречат нормам материального права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. отменить, решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 февраля 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий,

Судьи