



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-303-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Марьина А.Н.,
Киселёва А.П. и Рябзина Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Агапитова Николая Николаевича к ООО «РегионКонсалтСервис», Мишенину Дмитрию Юрьевичу, Межрегиональному территориальному управлению Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея) о признании торгов по продаже земельного участка недействительными

по кассационным жалобам Мишенина Дмитрия Юрьевича и Мишенина Алексея Юрьевича на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Мишенина Д.Ю., представителя Федеральной службы судебных приставов России – Рогуткину М.Н., поддержавших доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Агапитов Н.Н. обратился в суд с иском к ООО «РегионКонсалтСервис» о признании торгов по продаже земельного участка недействительными.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 ноября 2017 г. по делу [REDACTED], оставленным в силе апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2018 г., Агапиту Н.Н. отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 сентября 2023 г. решение суда отменено по вновь открывшимся обстоятельствам, гражданское дело направлено в Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края для рассмотрения по существу.

В ходе нового рассмотрения дела Агапитов Н.Н. уточнил исковые требования, просил признать торги по реализации арестованного земельного участка недействительными, применить последствия недействительности торгов в виде признания недействительным договора, заключённого с лицом, выигравшим торги, и возврата всего полученного по этой сделке.

В связи с уточнением исковых требований судом привлечены в качестве ответчиков Мишенин Д.Ю. и МГУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 апреля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июля 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. указанные судебные постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края.

В кассационных жалобах Мишениным Д.Ю. и Мишениным А.Ю. поставлен вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 марта 2025 г. Мишенину Д.Ю. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанное выше судебное постановление, а определениями от 10 марта 2025 г. Мишенину Д.Ю. и Мишенину А.Ю. отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2025 г. Мишенину А.Ю. восстановлен срок подачи кассационной жалобы на указанное судебное постановление.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 29 июля 2025 г. определения судьи Верховного Суда

Российской Федерации от 10 марта 2025 г. отменены, кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, возражения на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены кассационным судом общей юрисдикции при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что в связи с уклонением Агапитова Н.Н. от исполнения судебного постановления о взыскании с него в пользу М [REDACTED] долга в размере 623 511 руб., вступившим в законную силу решением суда по другому делу обращено взыскание на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный в садовом товариществе « [REDACTED] » [REDACTED], принадлежащий на праве собственности Агапитову Н.Н.

Данный земельный участок был передан на реализацию на торгах по цене 558 550 руб., по результатам которых между МТУ Росимущества в Краснодарском крае в лице ООО «РегионКонсалтСервис» и Мишениным Д.Ю. 19 октября 2016 г. заключён договор купли-продажи спорного земельного участка.

Отказывая в удовлетворении иска Агапитова Н.Н., суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что нарушений процедуры торгов по реализации недвижимого имущества не имеется, заявленные исковые требования свидетельствуют о злоупотреблении правом и являются ничем иным как попыткой уйти от исполнения должником обязательств. Средства, полученные от реализации имущества, переданы взыскателю в счёт погашения задолженности.

Судом установлено, что каких-либо правоустанавливающих документов на садовый дом у Агапитова Н.Н. не имеется, строение, на которое ссылается истец, является ветхим, что очевидно из фототаблицы, имеющейся в материалах дела, и не относится к объектам капитального строительства. Сведения в Единый государственный реестр о данном объекте не внесены, доказательств направления Агапитовым Н.Н. в уполномоченный орган уведомления о планируемом строительстве на спорном земельном участке материалы дела также не содержат.

Согласно сведениям из инвентарного дела БТИ, имеется карточка строения на садовый домик – 22,4 кв.м, изготовленный из обшитых с двух сторон деревянных стен 1974 года постройки, который является объектом самовольного строительства.

Отменяя судебные постановления и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции указал на то, что на момент проведения оспариваемых торгов и перехода прав на земельный участок к новому владельцу жилой дом, возведённый в 1968 году, и незавершённый строительством объект размещались на этом земельном участке, в связи с чем вопрос об их дальнейшей судьбе должен был быть определён судом в качестве юридически значимого для разрешения спора, поскольку в противном случае утрачивается правовая взаимосвязь объекта недвижимости с земельным участком, на котором он расположен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с нарушением закона и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

По данным отдела БТИ г. Сочи от 28 декабря 2023 г. сведений об объектах недвижимости на садовом участке в архивном фонде не имеется. В договоре купли-продажи, по которому Агапитов Н.Н. приобрёл земельный участок в 2011 году, указано, что предметом договора является только земельный участок. Вступившим в законную силу решением Хостинского районного суда г. Сочи от 22 мая 2018 г. по другому делу Агапитову Н.Н. отказано в удовлетворении заявления об установлении факта владения и пользования садовым домом, признании незаконными результатов оценки и реализации земельного участка с торгов, признании приоритетного права истца на приобретение земельного участка и о признании садового дома пригодным для постоянного проживания.

Также, 18 декабря 2019 г. Хостинским районным судом г. Сочи отказано Агапитову Н.Н. в удовлетворении его иска к Мишенину Д.Ю. и МГУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки. Из мотивировочной части решения следует, что представленные Агапитовым Н.Н. документы свидетельствуют о возникновении у последнего права на земельный участок, но не являются правоустанавливающими документами на садовый дом. Согласно копии договора купли-продажи земельного участка от 9 июня 2011 г. на приобретённом истцом земельном участке объекты недвижимости отсутствуют.

В силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Так, в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде

кассационной инстанции» разъяснено, что иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются.

Кассационный суд общей юрисдикции проверяет правильность применения и толкования нижестоящими судами норм права в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, анализирует соответствие сделанных судами нижестоящих инстанций выводов установленным фактическим обстоятельствам дела с учётом доказательств, которые являлись предметом их исследования и оценки, поскольку от правильности установления юридически значимых для дела обстоятельств зависит и выбор судом подлежащей применению нормы права.

При этом кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции.

Суд кассационной инстанции, повторно направляя дело на новое рассмотрение, произвёл переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, выйдя за пределы предусмотренных законом полномочий, а также отверг обстоятельства, установленные решением суда по ранее рассмотренному делу с участием тех же лиц.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационным судом общей юрисдикции по настоящему делу допущены существенные нарушения норм процессуального права, а следовательно, определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. подлежит отмене с направлением дела на новое кассационное рассмотрение.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи