



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГПР25-432-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску первого заместителя Генерального прокурора Российской Федерации в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц к акционерному обществу «Совхоз «Восход», Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, обществу с ограниченной ответственностью «Атлас», обществу с ограниченной ответственностью «Олимп», обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль», Акопяну Сергею Альбертовичу, Асланову Константину Даниловичу, Баталову Павлу Витальевичу, Владимировой Нарине Владимировне, Задикяну Михаилу Мкрдичевичу, Кейян Оксане Хачановне, Лазаревой Елене Александровне, Мзоковой Наталье Сергеевне, Мирошниченко Артему Геннадьевичу, Начарьян Гоарик Ониковне, Плотникову Николаю

Алексеевичу, Пугачевой Елене Валерьевне, Хакимову Владимиру Михайловичу, Хахвичамиашвили Абраму Исахаровичу о признании сделок недействительными (ничтожными), применении последствий их недействительности, признании права собственности Российской Федерации на самовольные постройки, сносе самовольных и находящихся в аварийном состоянии построек, признании права собственности отсутствующим, демонтаже некапитальных объектов, возмещении ущерба, причиненного Российской Федерации,

по кассационному представлению первого заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая и от 18 июня 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления, просившего отменить судебные постановления кассационного суда общей юрисдикции и оставить в силе постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, представителя акционерного общества «Совхоз «Восход» Гордиенко И.В., представителей Акопяна С.А. – Кочисова С.В. и Володину К.В., представителя Хакимова В.М. – Бороздину М.С., Воронкову Я.В., Ковальчука С.А. и их представителя Деревича В.А., Такаева Н.И., а также представителя Гришина В.Ю. – Медведева А.А., возражавших против удовлетворения кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

первый заместитель Генерального прокурора Российской Федерации в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к АО «Совхоз «Восход», МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, ООО «Атлас», ООО «Олимп», ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль», а также к Акопяну С.А., Асланову К.Д., Баталову П.В., Владимировой Н.В., Задикяну М.М., Кейян О.Х., Лазаревой Е.А.,

Мзоковой Н.С., Мирошниченко А.Г., Начарьян Г.О., Плотникову Н.А., Пугачевой Е.В., Хакимову В.М., Хахвичамишвили А.И. о признании сделок недействительными (ничтожными), применении последствий их недействительности, признании права собственности Российской Федерации на самовольные постройки, сносе самовольных и находящихся в аварийном состоянии построек, признании права собственности отсутствующим, внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), демонтаже некапитальных объектов и возмещении ущерба, причиненного Российской Федерации.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 февраля 2024 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2024 г. отказано в удовлетворении ходатайства Асланова К.Д. о приобщении новых доказательств, а также в удовлетворении ходатайств ООО «Олимп», Лазаревой Е.А., Акопяна С.А. о назначении судебных экспертиз, решение оставлено без изменения, апелляционные жалобы Акопяна С.А., Пугачевой Е.В., Мзоковой Н.С., Баталова П.В., Лазаревой Е.А., Владимировой Н.В., Асланова К.Д., Мирошниченко А.Г., Хахвичамишвили А.И., Начарьян Г.О., АО «Совхоз «Восход», ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль», ООО «Олимп» – без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 ноября 2024 г. отказано в удовлетворении ходатайств Хакимова В.М. и АО «Совхоз «Восход» о назначении судебных экспертиз, решение оставлено без изменения, апелляционные жалобы Хакимова В.М. и директора АО «Совхоз «Восход» – без удовлетворения.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая 2025 г. решение от 19 февраля 2024 г. и апелляционное определение от 25 апреля 2024 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2025 г. отменено апелляционное определение от 19 ноября 2024 г.

В кассационном представлении первым заместителем Генерального прокурора Российской Федерации ставится вопрос об отмене определений судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая и от 18 июня 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 6 ноября 2025 г. кассационное представление с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Акопяна С.А., Воронковой Я.В., Ковальчука С.А., Епифанова С.А., Асланова К.Д., Андриянова М.И., Никифорова О.Н., Устиновой О.А., Гришина В.Ю. поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационном представлении, и возражения на него, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит представление подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судом кассационной инстанции при рассмотрении данного дела.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 февраля 2024 г. признаны недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) 23:49:0407006:2900 площадью 9 000 кв. м, расположенного по адресу:

Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок 15, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и ООО «Олимп» (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 21 января 2021 г. № 2900), а также сделка, заключенная между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленная распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED].

Суд возложил на ООО «Олимп» обязанность снести нежилое здание – склад минеральных удобрений общей площадью 347,5 кв. м с КН 23:49:0407006:8521, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Верхневеселое, ул. Черновицкая, в связи с аварийным состоянием в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд возложил на ООО «Олимп» обязанность передать земельный участок с КН 23:49:0407006:2900 по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд признал отсутствующим право собственности ООО «Олимп» на нежилое сооружение – ограду склада оборудования с КН 23:29:0407006:5228 площадью 334 кв. м, расположенное на земельном участке с КН 23:49:0407006:2900.

Суд указал, что данное решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записей о праве аренды ООО «Олимп» в отношении земельного участка с КН 23:49:0407006:2900, об изменении вида его разрешенного использования и о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], о праве собственности ООО «Олимп» на объекты недвижимости с КН 23:49:0407006:5228, 23:49:0407006:8521, исключения из ЕГРН сведений об этих объектах недвижимости, восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка с КН 23:49:0407006:2900 – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407006:2877 площадью 15 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и ООО «Атлас» (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 17 сентября 2020 г. № 2877-1), возложил на ООО «Атлас» обязанность снести нежилое здание – склад материалов (столярный цех) площадью 174,7 кв. м с КН 23:49:0407005:4609, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Коммунаров, в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд возложил на ООО «Атлас» обязанность передать земельный участок с КН 23:49:0407006:2877 по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что данное решение является основанием для аннулирования (погашения) записей в ЕГРН о праве аренды ООО «Атлас» в отношении земельного участка с КН 23:49:0407006:2877, о праве собственности ООО «Атлас» на склад материалов (столярный цех) с КН 23:49:0407005:4609 со снятием его с государственного кадастрового учета.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 25 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0402048:1229 площадью 9 954 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Миндальная, д. 2Б, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 19 августа 2022 г.), а также сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным

соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 25 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд признал отсутствующим право собственности ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» на нежилое сооружение – благоустройство территории автомобильного гаража с КН 23:49:0402048:1675 площадью 2 472,3 кв. м, здание горюче-смазочных материалов с КН 23:49:0402048:1602 площадью 19,8 кв. м, навес для автомашин с КН 23:49:0402048:1604 площадью 277,8 кв. м, расположенные на земельном участке с КН 23:49:0402048:1229.

Суд возложил на ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» обязанность снести находящиеся в аварийном состоянии нежилые здания: баню с КН 23:49:0402048:1600 площадью 80,9 кв. м, проходную будки (диспетчерскую) с КН 23:49:0402048:1603 площадью 33,7 кв. м, кузнечную мастерскую с КН 23:49:0402048:1601 площадью 94,7 кв. м, расположенные на указанном выше земельном участке, и передать данный земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записей о праве аренды ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» в отношении земельного участка с КН 23:49:0402048:1229, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 25 марта 2020 г. № [REDACTED], о праве собственности на объекты недвижимости с КН 23:49:0402048:1600, 23:49:0402048:1603, 23:49:0402048:1601, 23:49:0402048:1675, 23:49:0402048:1602, 23:49:0402048:1604 и снятия их с государственного кадастрового учета, а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН [REDACTED] площадью

2 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: ██████████

██████████, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Начарьян Г.О. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 20 июня 2022 г. № 1/22), возложил на Начарьян Г.О. обязанность передать данный земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) записи в ЕГРН о праве аренды Начарьян Г.О. в отношении указанного выше земельного участка.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № ██████████ земельного участка с КН 23:49:0402048:1015 площадью 1 856 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок № 19, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и ИП Хакимовым В.М. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 1 сентября 2020 г. № 1015), сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № ██████████, в отношении данного земельного участка.

Суд возложил на ИП Хакимова В.М. обязанность снести нежилое здание – склад с КН 23:49:0402048:1742 площадью 348,4 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Миндальная, а также передать земельный участок с КН 23:49:0402048:1015 по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение суда является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записей о праве аренды ИП Хакимова В.М. в отношении

земельного участка с КН 23:49:0402048:1015, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], о праве собственности на склад с КН 23:49:0402048:1742, снятия его с государственного кадастрового учета, а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка с КН 23:49:0402048:1015 – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН [REDACTED] площадью 290 475 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Владимировой Н.В. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 5 августа 2021 г. № 989), возложил на Владимирову Н.В. обязанность осуществить демонтаж некапитальных строений – 4 теплиц и хозяйственной постройки, расположенных на указанном земельном участке, и передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение суда является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Владимировой Н.В. в отношении земельного участка с КН 23:49:0000000:989.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2844 площадью 6 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Пугачевой Е.В. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 22 июня 2020 г. № 2844), возложил на Пугачеву Е.В. обязанность передать указанный земельный участок по акту приема передачи МТУ

Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение суда является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Пугачевой Е.В. в отношении указанного земельного участка.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН [REDACTED] площадью 9 895 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Акоюном С.А. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 12 января 2022 г.), сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED]), в отношении данного земельного участка, возложил на Акоюна С.А. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение суда является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Акоюна С.А. в отношении земельного участка с КН [REDACTED], об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED]), а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка с КН [REDACTED] – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал право собственности Российской Федерации на объекты капитального строительства с КН [REDACTED] площадью 204 кв. м, КН [REDACTED] площадью 204 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 204 кв. м, КН [REDACTED]

площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 204 кв. м, КН [REDACTED] площадью 264 кв. м, КН [REDACTED] площадью 204 кв. м, расположенные на указанном земельном участке.

Суд указал, что решение суда является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве собственности Акопяна С.А. на указанные выше объекты капитального строительства и регистрации на них права собственности Российской Федерации.

Суд признал право собственности Российской Федерации на 7 объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке с КН [REDACTED], взыскал с Акопяна С.А. в пользу Российской Федерации 198 998 345 руб. в счет возмещения ущерба.

Суд зачел в счет возмещения ущерба Российской Федерации расходы Акопяна С.А. на постройку указанных выше объектов, а также на 7 объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке с КН [REDACTED], подлежащие возмещению Российской Федерацией в порядке абзаца пятого пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в размере 196 213 388,20 руб.

Путем взаимозачета с Акопяна С.А. в пользу Российской Федерации окончательно взыскано 2 784 956,80 руб. в счет возмещения ущерба.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2845 площадью 25 240 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Мирошниченко А.Г. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 1 марта 2021 г. № 2845), сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае

и Республике Адыгея от 30 апреля 2020 г. № 23-331-р и дополнительным соглашением от 14 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд возложил на Мирошниченко А.Г. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Мирошниченко А.Г. в отношении земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 14 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED]), а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 25 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2846 площадью 1 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Пугачевой Е.В. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 22 июня 2020 г. № 2846).

Суд возложил на Пугачеву Е.В. обязанность передать указанный земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Пугачевой Е.В. в отношении данного земельного участка.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2847 площадью 1 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного

использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Пугачевой Е.В. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 22 июня 2020 г. № 2847).

Суд возложил на Пугачеву Е.В. обязанность передать указанный земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Пугачевой Е.В. в отношении данного земельного участка.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407004:2994 площадью 168 844 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Лазаревой Е.А. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 27 декабря 2021 г. № 1/2994), возложил на Лазареву Е.А. обязанность осуществить демонтаж некапитальных сооружений, расположенных на указанном земельном участке, а также передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Лазаревой Е.А. в отношении данного земельного участка.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407004:1219 площадью 4 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, участок № 11, заключенный между МТУ Росимущества в

Краснодарском крае и Республике Адыгея и Мзоковой Н.С. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 16 апреля 2021 г. № 1219), возложил на Мзокову Н.С. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд признал отсутствующим право собственности Мзоковой Н.С. на объект капитального строительства – помещение нежилое (стеблесушилка) с КН 23:49:0000000:4891.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Мзоковой Н.С. в отношении данного земельного участка, о праве собственности на указанный объект капитального строительства.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2848 площадью 20 000 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Задикяном М.М. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 25 августа 2021 г. № 2848), возложил на Задикяна М.М. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Задикяна М.М. в отношении данного земельного участка.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:2905 площадью 64 636 кв. м, видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Черешня, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Хахвичамишвили А.И. (в редакции договора передачи прав

и обязанностей арендатора от 3 июня 2021 г. № [REDACTED]), отсутствующим право собственности Хахвичамишвили А.И. на сооружения-резервуары с КН 23:49:0000000:4156, 23:49:0000000:4464, расположенные на указанном земельном участке, возложил на Хахвичамишвили А.И. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Хахвичамишвили А.И. в отношении данного земельного участка, а также сведений об указанных выше сооружениях.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:3250 площадью 14 715 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 13 мая 2020 г. № 23-345-р и дополнительным соглашением от 19 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать указанный выше земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении данного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 19 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], а также для восстановления в ЕГРН сведений о

виде разрешенного использования участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0000000:620 площадью 12 711 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р (в редакции распоряжения от 30 апреля 2020 г. № 23-328-р) и дополнительным соглашением от 14 мая 2020 г. № 1 к договору аренды земельного участка от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении данного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 14 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0404006:2708 площадью 783 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Кейян О.Х., Плотниковым Н.А. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 20 апреля 2021 г. № 2708-1), сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в

Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд возложил на Кейян О.Х. и Плотникова Н.А. обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Кейян О.Х. и Плотникова Н.А. в отношении данного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 года № [REDACTED], а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0404006:2705 площадью 2 626 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и Баталовым П.В. (в редакции договора передачи прав и обязанностей арендатора от 11 июня 2020 г. № 2705), сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд признал жилое здание с КН 23:49:0404006:11584 площадью 41,8 кв. м, расположенное на земельном участке с КН 23:49:0404006:2705 самовольной постройкой и возложил на Баталова П.В. обязанность ее снести, а также передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском

крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды Баталова П.В. в отношении указанного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], о праве собственности Баталова П.В. на жилое здание с КН 23:49:0404006:11584 со снятием его с государственного кадастрового учета, а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407006:3136 площадью 7 061 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», а также сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка, возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении указанного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], восстановлении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0404007:1093 площадью 101 966 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок № 4, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», а также сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 30 апреля 2020 г. № 23-331-р и дополнительным соглашением от 10 июня 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка.

Суд возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать указанный земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении указанного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 10 июня 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал отсутствующим право собственности Асланова К.Д. на противоположные сооружения с КН 23:49:0404007:3015, 23:49:0404007:3017, 23:49:0404007:3018, 23:49:0404007:3019, 23:49:0404007:3020, 23:49:0000000:8879, 23:49:0000000:8881, 23:49:0404007:2976, сооружение канализации, расположенные на земельном участке с КН 23:49:0404007:1093.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН сведений об указанных выше объектах капитального строительства.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407005:4482 площадью

105 426 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», а также сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка, возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении указанного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 7 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], сведений об объекте недвижимости с КН 23:49:0407005:4656.

Суд признал недействительными (ничтожными) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с КН 23:49:0407006:3245 площадью 6 812 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, заключенный между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», а также сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 30 апреля 2020 г. № 23-331-р и дополнительным соглашением от 14 мая 2020 г. № 1 к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении данного земельного участка, возложил на АО «Совхоз «Восход» обязанность передать земельный участок по акту приема-передачи МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи о праве аренды АО «Совхоз «Восход» в отношении указанного земельного участка, об изменении вида его разрешенного использования, о регистрации дополнительного соглашения от 14 мая 2020 г. к договору аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], восстановлении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного использования.

Суд признал недействительной (ничтожной) сделку, заключенную между МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея и АО «Совхоз «Восход», оформленную распоряжениями МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 11 марта 2020 г. № 23-199-р, от 20 апреля 2020 г. № 23-304-р и договором аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], в отношении земельного участка с КН 23:49:0407006:3141 площадью 13 205 кв. м, видом разрешенного использования – торговля (магазин) и т. д., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район.

Суд указал, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записи об изменении вида разрешенного использования земельного участка с КН 23:49:0407006:3141, а также для восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка – для строительства и оборудования единого (межведомственного) центра оперативного управления и обеспечения безопасности и правопорядка.

Апелляционными определениями судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля и от 19 ноября 2024 г. решение суда оставлено без изменения.

Рассматривая дело по кассационным жалобам Акопяна С.А., Хахвичамиашвили А.И., Асланова К.Д., Лазаревой Е.А., Хакимова В.М., ООО «Олимп», ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль», а также лиц, не привлеченных к участию в деле, – Ковальчука С.А., Воронковой Я.В., Такаева Н.И., Андриянова М.И., Никифоренко О.Н., Устиновой О.А., Гришина В.Ю., кассационный суд общей юрисдикции отменил

постановления судов первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, сославшись на непривлечение к участию в деле органа государственной власти, уполномоченного выступать от имени Российской Федерации как истца по делу, а также на принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

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

В соответствии с частью 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Согласно пункту 4 части 4 этой же статьи основанием для отмены судебных постановлений в кассационном порядке в любом случае является принятие судом решения, постановления о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

Как разъяснено в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права определяется кассационным судом общей юрисдикции исходя из оснований для отмены или изменения судебных постановлений, установленных статьей 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушение или неправильное применение норм материального права (части 1 и 2 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) означает, что судебные инстанции в ходе предшествующего разбирательства дела

сделали неправильный вывод о правоотношениях сторон, дали неправильную юридическую квалификацию спорных отношений и обстоятельств дела, неправильно определили закон, подлежащий применению, или неправильно его истолковали.

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права, которое привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений (часть 3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), является основанием для их отмены или изменения судом кассационной инстанции только в том случае, если без устранения этих нарушений невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя. К таким нарушениям могут относиться: нарушение принципов состязательности и равноправия сторон, несоблюдение требований об оценке доказательств и т. п.

Отменяя судебные постановления по настоящему делу, кассационный суд общей юрисдикции каких-либо нарушений норм материального права не установил, правильность выводов судов первой и апелляционной инстанций по существу спора под сомнение не поставил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации таких нарушений по доводам кассационных жалоб ответчиков, поданных в кассационный суд общей юрисдикции, также не усматривает.

Согласно части 1 статьи 376 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, могут быть обжалованы в кассационный суд общей юрисдикции как лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», к иным лицам относятся лица, не привлеченные к участию в деле при предыдущем рассмотрении дела в судебных инстанциях, если судебным постановлением

разрешен вопрос об их правах или обязанностях (пункт 4 части 4 статьи 330, часть 1 статьи 376 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При этом такие лица не обязательно должны быть указаны в мотивировочной и (или) резолютивной частях судебного постановления (абзац второй пункта 4).

Если жалоба подается лицом, не привлеченным к участию в деле, судьей кассационного суда общей юрисдикции надлежит проверить, содержится ли в жалобе указание на то, какие права или законные интересы заявителя нарушены обжалуемым судебным постановлением (часть 4 статьи 378 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Если по результатам рассмотрения дела кассационным судом общей юрисдикции будет установлено, что обжалуемым судебным постановлением не нарушены права и (или) законные интересы лица, не привлеченного к участию в деле, кассационный суд общей юрисдикции оставляет его кассационную жалобу без рассмотрения по существу применительно к пункту 6 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Признание прав и (или) законных интересов лица, не привлеченного к участию в деле, нарушенными обжалуемыми судебными постановлениями является основанием для их отмены (пункт 4 части 4 статьи 379⁷, пункт 2 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В случае отмены обжалуемого судебного постановления кассационный суд общей юрисдикции должен указать, в чем заключается нарушение прав и (или) законных интересов лица, не привлеченного к участию в деле (пункт 9).

По смыслу приведенных норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации судебный акт может быть признан вынесенным о правах и об обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, в том случае, если им устанавливаются права этого лица относительно предмета спора либо на это лицо возлагается какая-либо обязанность.

Обращаясь с кассационными жалобами в кассационный суд общей юрисдикции, Ковальчук С.А., Воронкова Я.В., Такаев Н.И., Андриянов М.И., Никифорова О.Н., Устинова О.А. и Гришин В.Ю. ссылались на то, что в

отношении жилых домов, возведенных Акопяном С.А. на земельном участке с КН [REDACTED], ими совершен ряд сделок: 11 апреля 2022 г. между Акопяном С.А. и Ковальчуком С.А. заключен договор купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на жилой дом [REDACTED], 19 апреля 2022 г. между Акопяном С.А. и Воронковой Я.В. заключен договор купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на жилой дом [REDACTED], 2 мая 2023 г. Акопян С.А. продал 1/3 доли в праве собственности на жилой дом [REDACTED] Такаеву Н.И., 1 и 5 июля 2022 г. Акопян С.А. продал по 1/3 доли в праве собственности на жилой дом [REDACTED] Андриянову М.И., Никифорова О.Н. и Устиновой О.А., 20 июля 2022 г. продал 1/3 доли в праве собственности на жилой дом [REDACTED] Гришину В.Ю.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Пунктом 1 статьи 131 названного кодекса предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным кодексом и иными законами.

Однако в ЕГРН сведения о регистрации перехода права собственности по указанным договорам купли-продажи доли в праве собственности на жилые дома отсутствуют, заявителями доказательств наличия прав на спорные объекты недвижимости не представлено.

Таким образом, названные договоры купли-продажи могут являться лишь основанием для возникновения обязательственных правоотношений между их

сторонами, право собственности названных выше лиц на спорное имущество не возникло.

Кроме того, указанные договоры заключены в отношении жилых домов, расположенных на земельном участке с КН [REDACTED], при этом кассационный суд общей юрисдикции отменил судебные постановления в полном объеме.

Ссылаясь на непривлечение к участию в деле органа, уполномоченного выступать от имени Российской Федерации, суд кассационной инстанции не учел, что по настоящему делу таким органом в силу постановления Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» является данное агентство (Росимущество) и его территориальные органы.

К таким территориальным органам относится МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея, которое к участию в деле привлечено и требования прокурора не оспаривало.

Принятые в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц судебные постановления со стороны Российской Федерации никем не обжаловались, в том числе со стороны МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Иные доводы кассационных жалоб Четвертым кассационным судом общей юрисдикции не признаны основанием для отмены вступивших в силу судебных постановлений в кассационном порядке, и Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также не усматривает по этим доводам оснований для кассационного пересмотра судебных постановлений.

С учетом взаимосвязанности исковых требований в отношении недвижимого имущества, предъявленных как к юридическим, так и к физическим лицам, предъявление иска в интересах неопределенного круга лиц, исковые требования не могли быть разъединены и частично переданы в арбитражный суд, в связи с чем доводы о нарушении подсудности являются необоснованными.

При этом кассационная жалоба Хакимова В.М. не содержит принципиально иных доводов, отличающихся от доводов кассационных жалоб других лиц.

Таким образом, у Четвертого кассационного суда общей юрисдикции отсутствовали основания для отмены решения Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 февраля 2024 г. и апелляционных определений судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля и от 19 ноября 2024 г.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судами первой и апелляционной инстанций установлены и каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с учетом положений пункта 5 части 1 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и принимая во внимание положения статьи 6¹ этого же кодекса о разумных сроках судопроизводства находит нужным отменить определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая и от 18 июня 2025 г. и, не передавая дело на новое рассмотрение в кассационный суд общей юрисдикции, принять новое судебное постановление об оставлении в силе решения суда первой инстанции и апелляционных определений.

С учетом изложенного кассационные жалобы ответчиков Акопяна С.А., Хахвичамиашвили А.И., Асланова К.Д., Лазаревой Е.А., Хакимова В.М., ООО «Олимп», ООО «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» подлежат оставлению без удовлетворения, а кассационные жалобы лиц, не привлеченных к участию в деле, вопрос о правах и обязанностях которых не разрешался судами первой и апелляционной инстанций, – Ковальчука С.А., Воронковой Я.В., Такаева Н.И., Гришина В.Ю., Никифоренко О.Н., Устиновой О.А., Андриянова М.И. – подлежат оставлению без рассмотрения.

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

определила:

определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая и от 18 июня 2025 г. отменить и принять новое судебное постановление, которым решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 февраля 2024 г., апелляционные определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля и от 19 ноября 2024 г. оставить в силе, кассационные жалобы Акопяна Сергея Альбертовича, Хахвичамиашвили Абрама Исахаровича, Асланова Константина Даниловича, Лазаревой Елены Александровны, Хакимова Владимира Михайловича, общества с ограниченной ответственностью «Олимп», общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ремстройсервис Миндаль» – без удовлетворения, кассационные жалобы лиц, не привлеченных к участию в деле, Ковальчука Сергея Александровича, Воронковой Яны Витальевны, Такаева Николая Игоревича, Гришина Виталия Юрьевича, Никифорова Ольги Николаевны, Устиновой Ольги Анатольевны, Андриянова Максима Игоревича – без рассмотрения.

Председательствующий

Судьи