



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-487-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Марьина А.Н. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Айвазьян Нелли Гарниковны, Вельгус Елены Ивановны, Габдуллиной Зубейды Зайнетдиновны, Дульмаченко Елены Владиславовны, Камальдиновой Татьяны Владимировны, Кеспиковой Дарьи Вадеевны, Лебедева Вячеслава Викторовича, Лунева Владимира Александровича, Логановской Марии Константиновны, Новикова Дмитрия Николаевича, Бояркина Романа Викторовича, Павловца Юрия Ивановича, Петровой Татьяны Александровны, Рожкова Андрея Олеговича, Савельевой Елены Валентиновны, Солода Станислава Ивановича, Тер-Михайловой Нины Юрьевны, Часовских Марины Анатольевны, Шашковой Ирины Андреевны, Щекач Ларисы Владимировны, Юрченко Дарьи Денисовны к обществу с ограниченной ответственностью «Лакокраска», администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, Гузь Елене Викторовне о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора,

по кассационной жалобе представителя Бояркина Романа Викторовича – Арзиной Ирины Анатольевны на решение Хостинского районного суда г. Сочи от 31 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Айвазьян Н.Г., Вельгус Е.И., Габдуллина З.З., Дульмаченко Е.В., Камальдинова Т.В., Кеспикова Д.В., Лебедев В.В., Лунев В.А., Логановская М.К., Новиков Д.Н., Бояркин Р.В., Павловец Ю.И., Петрова Т.А., Рожков А.О., Савельева Е.В., Солод С.И., Тер-Михайлова Н.Ю., Часовских М.А., Шашкова И.А., Щетинин К.Ю., Юрченко Д.Д. обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Лакокраска» (далее – ООО «Лакокраска»), администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – администрация г. Сочи), Гузь Е.В., в котором просили прекратить право аренды ООО «Лакокраска» по договору аренды земельного участка от 19 августа 2020 г. в размере 7,73665 % и указать, что решение суда является основанием для заключения администрацией г. Сочи с истцами договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора с размером участия истцов в договоре пропорционально их доле в праве собственности на нежилое здание – апартаментный комплекс «XXXXXXXXXX», а также установить денежную сумму в размере 2 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 8 апреля 2024 г. произведена замена истца Щетинина К.Ю. на его правопреемника Щекач Л.В.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 31 мая 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 марта 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 10 ноября 2025 г. заявителю восстановлен срок для подачи





В соответствии со статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее – неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (пункт 2).

Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок (пункт б).

В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом б данной статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды (пункт 7).

Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении указанных в пунктах 1–4 этой статьи правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором

расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок (пункт 8).

Договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 2–4 данной статьи, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них (пункт 9).

Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2–4 этой статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них.

Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда (пункт 10).

Во исполнение положений пункта 9 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации ответчики ООО «Лакокраска» и Гузь Е.В., являющиеся арендаторами земельного участка по договору аренды от 19 августа 2020 г., выразили согласие на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в нежилом здании, о чем прямо указано в пункте 9.1 договора аренды.

В пункте 9.2 договора аренды также закреплено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к другому лицу, последнее приобретает право на пользование земельным участком с учетом доли пользования прежнего арендатора (т. 3 л. д. 77-83).

Принимая во внимание изложенное, истцы 6 апреля 2023 г. направили в адрес ООО «Лакокраска» заявление, в котором предложили подписать соглашение о порядке пользования земельным участком в срок до 15 апреля 2023 г. для его передачи в администрацию г. Сочи в целях подготовки дополнительного соглашения к договору аренды.

11 апреля 2023 г. письмо получено адресатом, однако ответа истцы не получили (т. 2 л. д. 57-76).

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 14 сентября 2023 г. возвращено исковое заявление собственников нежилых помещений к ООО «Лакокраска» об определении порядка пользования земельным участком, изменении условий договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (т. 2 л. д. 104-105).

10 октября 2023 г. собственники нежилых помещений обратились в департамент имущественных отношений администрации г. Сочи с заявлением о заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 19 августа 2020 г. (т. 3 л. д. 105).

В письме от 14 ноября 2023 г. департамент имущественных отношений администрации г. Сочи (далее также – департамент) сообщил, что заявителям необходимо заключить соглашение о порядке пользования земельным участком, согласовать его со всеми собственниками объектов недвижимости и с арендаторами земельного участка ООО «Лакокраска» и Гузь Е.В., а также предоставить контактную информацию всех собственников помещений в апартаментном комплексе «XXXXXXXXXX».

Как указал департамент, вопросы о заключении дополнительного соглашения к договору аренды от 19 августа 2020 г. и о включении собственников помещений в договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора будут рассмотрены лишь после предоставления соглашения о порядке пользования земельным участком со всеми собственниками помещений в апартаментном комплексе «XXXXXXXXXX» и о предоставлении контактной информации этих собственников (т. 2 л. д. 106-107).

Считая поставленные департаментом условия неисполнимыми и равнозначными отказу во вступлении в договор аренды земельного участка, истцы обратились в суд с указанными выше требованиями.

Суждения судов об избрании ненадлежащего способа защиты нарушенного права сделаны без учета норм действующего законодательства и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, а также без исследования и оценки фактов обращения истцов к ООО «Лакокраска» и в департамент имущественных отношений г. Сочи.

В силу статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты

нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе интересов граждан.

Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду, мирному урегулированию споров.

Заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов (часть 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в нормах гражданского процессуального законодательства, конкретизирующих положения статьи 46 Конституции Российской Федерации, находит отражение общее правило, согласно которому любому лицу судебная защита гарантируется исходя из предположения, что права и свободы, о защите которых просит лицо, ему принадлежат и были нарушены (либо существует реальная угроза их нарушения).

Из разъяснений, приведенных в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и в пункте 9 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», следует, что в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

Как усматривается из материалов дела, требования истцов по существу направлены на реализацию своих прав и обязанностей, установленных статьей 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, и препятствий для этого, несмотря на некоторые неточности в использованных ими формулировках, судами не установлено.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций не ставили на обсуждение сторон обстоятельства, связанные с выяснением долей собственников нежилых помещений в общем имуществе нежилого здания, не устанавливали их и не привели мотивов, опровергающих расчеты истцов.

Между тем истцы ссылались на то, что ООО «Лакокраска» является собственником помещений общей площадью 2 502,3 кв. м, что составляет 7,89 % от общей площади здания, равной 31 714,7 кв. м, в то время как истцам принадлежит 7,73 % от общей площади здания, что свидетельствует об их равном праве на арендованный земельный участок.

Указывая в обоснование отказа в иске на то, что доля ООО «Лакокраска» в договоре аренды не определена, суд первой инстанции оставил без внимания, что данное обстоятельство не воспрепятствовало одновременному заключению договора аренды со вторым арендатором Гузь Е.В. также без определения доли.

При этом пункт 10 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает принцип пропорционального соотношения размера обязательств по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка с долями в праве на здание, сооружение или помещения в них.

Отказ в удовлетворении иска привел к тому, что ответчики ООО «Лакокраска» и Гузь Е.В. как арендаторы могут и дальше самостоятельно, то есть без учета прав и интересов истцов, осуществлять дальнейшую застройку арендованного земельного участка, а также размещать объекты на территории, прилегающей к нежилому зданию.

При таких обстоятельствах, как решение суда первой инстанции, так и постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности.

Данные нарушения не устранены кассационным судом общей юрисдикции, хотя и были им установлены, они повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

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:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи от 31 мая 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 марта 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи