



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 117-КГ25-17-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселева А.П. и Назаренко Т.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску Самериной Ольги Сергеевны к Закурдаеву Дмитрию Геннадьевичу, Кудрявцевой Ирине Юрьевне и Департаменту по имущественным и земельным отношениям г. Севастополя о признании недействительными распоряжения, государственного акта, сделок, прекращении права собственности и исключении сведений из Единого государственного реестра недвижимости

о кассационной жалобе Самериной Ольги Сергеевны на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Самериной О.С. – Качмар Г.Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы, и представителя Кудрявцевой И.Ю. – Воину В.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

установила:

Самерина О.С. обратилась в суд с указанными выше исковыми требованиями, в обоснование которых ссылалась на то, что она является собственником нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], которое расположено на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], право собственности на который зарегистрировано за Закурдаевым Д.Г. на основании договора купли-продажи от 18 марта 2010 г., заключенного им с Кудрявцевой И.Ю.

Право собственности Кудрявцевой И.Ю. на данный земельный участок было зарегистрировано в порядке наследования после смерти Кудрявцева Ю.В., зарегистрировавшего свое право на основании решения Гагаринского районного суда от 17 сентября 1997 г., впоследствии отмененного вышестоящим судом, а при новом рассмотрении дела Кудрявцеву Ю.В. в праве на спорный земельный участок отказано.

Поскольку право Кудрявцева Ю.В. на участок оформлялось на основании судебного решения, впоследствии отмененного, то, по мнению Самериной О.С., переход этого права по наследству к Кудрявцевой И.Ю., а затем к Закурдаеву Д.Г. является незаконным.

Решением Балаклавского районного суда г. Севастополя от 4 марта 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 24 марта 2025 г., иск удовлетворен в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г. указанное выше апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

В кассационной жалобе Самерина Ольга Сергеевна просит отменить определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 26 января 2026 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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, распоряжением Совета Министров народных депутатов УССР от 19 октября 1988 г. № 453-р ОАО «Севастопольский маяк» был предоставлен в постоянное пользование земельный участок площадью 6,3637 га для размещения базы отдыха, в связи с чем впоследствии 15 марта 1996 г. выдан Государственный акт на право постоянного пользования серии [REDACTED], зарегистрированный в Книге записей государственных актов постоянного пользования землей за № [REDACTED].

В результате внесения в уставный капитал имущественного комплекса – базы отдыха «Каравелла» по распоряжению Севастопольской администрации от 26 января 2001 г. № 128-р собственником недвижимого имущества являлось ОАО «Севастопольский маяк», о чем Фондом коммунального имущества Севастопольского городского совета выдано свидетельство о праве собственности на имущественный комплекс от 9 февраля 2001 г. 128-р.

По результатам аукциона, проведенного филиалом Крымского аукционного центра (протокол утвержден 5 мая 2006 г. управляющим санацией ОАО «Севастопольский маяк»), ЧП «Самерс» признано победителем, приобретшим в собственность 19 домиков № [REDACTED] – по адресу: [REDACTED].

В свою очередь, распоряжением Балаклавской районной администрации г. Севастополя от 16 сентября 1999 г. № 800 было зарегистрировано садоводческое общество «Старый Фиолент», при этом пользователем участка оставалось ОАО «Севастопольский маяк».

Впоследствии постановлением Балаклавского районного суда г. Севастополя от 24 октября 2006 г. распоряжение Балаклавской районной государственной администрации г. Севастополя от 16 сентября 1999 г. № 800 «О регистрации садоводческого товарищества «Старый Фиолент» признано недействительным.

Постановлением Киевского апелляционного хозяйственного суда от 26 ноября 2012 г. по делу № 61/467 признано недействительным распоряжение Севастопольской городской государственной администрации от 18 сентября 2000 г. № 1901-р «Об утверждении материалов земельно-кадастровой инвентаризации земель садоводческого общества «Старый Фиолент» для ведения коллективного садоводства».

На основании соглашения о разделе недвижимого имущества от 15 мая 2018 г., заключенного ООО «Самерс» и другими сособственниками, определена доля Ворониной В.И. в размере 3/100 в праве общей долевой собственности на имущественный комплекс базы отдыха «Каравелла» и произведен выдел доли в натуре из общего имущества в виде нежилого здания № 51 (лит. А-51) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 58,2 кв.м.

На основании свидетельства о праве на наследство по закону от 6 июля 2021 г. серии [REDACTED] Самерина О.С. является собственником ½ доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 58,2 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], 1978 г. постройки, расположенное по адресу: [REDACTED], которое расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 599 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства.

Право общей долевой собственности Самериной О.С. и В [REDACTED] П.В. на нежилое здание (дом 51) зарегистрировано в публичном реестре 9 июля 2021 г.

В свою очередь, Кудрявцева И.Ю. на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 31 марта 2005 г. № 1-313 приобрела право собственности на земельный участок площадью 0,0598 га, расположенный по адресу: [REDACTED], в границах землепользования СТ [REDACTED]», принадлежащий Кудрявцеву Ю.В.

Вместе с тем решением Гагаринского районного суда г. Севастополя от 3 июня 1999 г. по делу № 2-252/99 Кудрявцеву Ю.В. в иске к ОАО «Севастопольский маяк» об изъятии садового домика из чужого незаконного владения было отказано.

Постановлением Ленинского районного суда г. Севастополя от 3 июня 2009 г. по делу 2а-43/09 Кудрявцевой И.Ю. также было отказано в удовлетворении требований о признании недействительным свидетельства о праве собственности ОАО «Севастопольский маяк» на домики базы отдыха «Каравелла», выданного Фондом коммунального имущества 6 июня 2006 г., в части принадлежности ОАО «Севастопольский маяк» домика 51.

На основании договора купли-продажи от 18 марта 2010 г. Кудрявцева И.Ю. продала спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] Закурдаеву Д.Г., по заданию которого с целью уточнения границ 25 марта 2020 г. был подготовлен межевой план участка.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 8, 166, 167, 196, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации, установил, что спорное строение в установленном порядке приобретено Самериной О.С., в фактическом владении которой и находится объект недвижимости, также сделав вывод о неприменении срока

давности на требования собственника об устранении всяких нарушений его прав.

С данными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Отменяя определение суда апелляционной инстанции и направляя дело на новое рассмотрение в тот же суд, Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, не ставя под сомнение выводы судов по существу спора, сославшись на названные выше положения закона, указал на возможность применения к спорным правоотношениям срока исковой давности в силу того, что титульным владельцем земельного участка является не Самерина О.С., а Закурдаев Д.Г., что не было учтено судами при рассмотрении вопроса о применении исковой давности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами кассационного суда общей юрисдикции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим (пункт 7).

В пункте 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отмечено, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Такой иск представляет собой требование не владеющего вещью собственника к владеющему вещью лицу, не являющемуся собственником, с целью возврата конкретной вещи во владение лица, доказавшего свои права на истребуемое спорное имущество.

Вместе с тем по существу все предъявленные Самериной О.С. в суд требования независимо от их формулировок, названия и юридической квалификации судами преследовали одну материальную цель – подтвердить

наличие существующего права собственности на земельный участок и здание, находящиеся в ее владении, при оспаривании титула ответчиком.

В связи с этим суд первой и апелляционной инстанций правомерно исходили из того, что истец обратился с иском о признании права собственности на спорное имущество с целью восстановления нарушенных прав.

Суд кассационной инстанции неправильно квалифицировал требования истца как виндикационный иск.

Исковая давность на требования владеющего и реестрового собственника не распространяется, поскольку такое требование является разновидностью негаторного иска.

Из установленных судебными инстанциями обстоятельств следует, что здание и земельный участок находятся в фактическом владении Самериной О.С., которая приобрела их в установленном порядке при наличии доказательств государственной регистрации прав.

Следует признать ошибочными и выводы суда кассационной инстанции относительно титульного владения земельным участком с кадастровым номером Закурдаевым Д.Г.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции было установлено, что Закурдаев Д.Г. земельным участком не владеет и не оспаривает нахождение строения и участка в фактическом владении Самериной О.С.

Действия Кудрявцевой И.Ю. по заключению договора купли-продажи земельного участка от 18 марта 2010 г. при наличии вступивших в законную силу судебных актов по делу, в рамках которых установлены обстоятельства, исключающие возникновение права на спорное имущество, не отвечают критерию (требованию) добросовестности и разумности.

При таких обстоятельствах оснований для отмены решения суда первой и апелляционной инстанций у кассационного суда общей юрисдикции не имелось.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г. по настоящему делу подлежит отмене с оставлением в силе решения Балаклавского районного суда г. Севастополя от 4 марта 2024 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 24 марта 2025 г.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г. отменить, решение Балаклавского районного суда г. Севастополя от 4 марта 2024 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 24 марта 2025 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи