



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-42-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гончаренко Эллы Николаевны к Баладян Тамаре Николаевне о прекращении права собственности, признании права собственности на объект незавершенного строительства

по кассационной жалобе Гончаренко Эллы Николаевны на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 17 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Гончаренко Э.Н. – Балезина А.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Баладян Т.Н. – Смыкову И.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

установила:

Гончаренко Э.Н. обратилась в суд с иском к Баладян Т.Н., в котором просила прекратить право собственности ответчика на объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] и признать за Гончаренко Э.Н. право собственности на данный объект.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 17 февраля 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 июня 2025 г., в удовлетворении иска Гончаренко Э.Н. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гончаренко Э.Н. содержится просьба об отмене принятых по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 28 апреля 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, изложенные в кассационной жалобе, а также возражения на нее, 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 следует из материалов дела и установлено судами, 29 января 2021 г. между Гончаренко Э.Н. (покупатель) и Баладян Т.Н. (продавец) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 1, предметом которого являлся объект завершенного строительства (нежилое здание) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 115,8 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

29 января 2021 г. сторонами подписан акт приема-передачи недвижимого имущества, согласно которому объект незавершенного строительства передан от продавца к покупателю без замечаний.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 10 февраля 2025 г. право собственности на объект незавершенного строительства (нежилое здание) с кадастровым номером [REDACTED] с 25 января 2023 г. зарегистрировано за ООО «Тисс».

Из представленной в дело выписки из Единого государственного реестра юридических лиц от 13 августа 2024 г. усматривается, что Гончаренко Э.Н. с 9 сентября 2021 г. является директором ООО «Тисс».

Судами также установлено, что решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 апреля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2022 г., в удовлетворении исковых требований Баладян Т.Н. к ООО «Тисс» об истребовании имущества из чужого незаконного владения отказано, встречные иски ООО «Тисс» к Баладян Т.Н. о прекращении права собственности и признании права собственности на объект незавершенного строительства удовлетворены. Прекращено право собственности Баладян Т.Н. на объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED], признано право собственности ООО «Тисс» на данный объект.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 апреля 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По результатам нового рассмотрения 27 сентября 2023 г. Центральным районным судом г. Сочи Краснодарского края вынесено решение (дело № 2-4529/2023), которым иски Баладян Т.Н. к ООО «Тисс» об истребовании объекта незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] из чужого незаконного владения удовлетворены. Встречные иски ООО «Тисс» о признании права собственности на данный объект оставлены без удовлетворения. Из незаконного владения ООО «Тисс» в пользу Баладян Т.Н. истребован объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED].

При повторном разрешении указанного спора суд пришел к выводу о том, что Баладян Т.Н. является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Разрешая спор по настоящему делу и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности Баладян Т.Н.

на спорный объект не подтверждено, государственная регистрация права собственности на отчуждаемое имущество за продавцом не произведена, согласно выписке из ЕГРН право собственности на объект зарегистрировано за ООО «Тисс», в связи с чем ответчик не обладал правомочиями по распоряжению данным имуществом.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, на основании решения Сочинского городского Совета народных депутатов от 8 мая 1992 г. и договора купли-продажи от 12 марта 1993 г. № 385 право собственности на объект незавершенного строительства площадью 115,8 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрировано за ООО «Тисс», о чем 12 мая 1993 г. выдано свидетельство о праве собственности.

Данный объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], предоставленном Баладян Т.Н. и ООО «Тисс» на основании договора аренды от 4 декабря 2006 г. № [REDACTED], заключенного с муниципальным образованием город-курорт Сочи Краснодарского края.

На основании решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 февраля 2000 г. право собственности на объект незавершенного строительства было зарегистрировано за Баладян Т.Н.

По условиям договора купли-продажи от 29 января 2021 г. № 1, заключенного между Баладян Т.Н. (продавец) и Гончаренко Э.Н. (покупатель), продавец обязался передать в собственность покупателя объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 115,8 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Актом приема-передачи от 29 января 2021 г. подтверждена передача указанного объекта недвижимости от продавца к покупателю.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 27 сентября 2023 г. по делу № 2-4529/2023 удовлетворены требования Баладян Т.Н. к ООО «Тисс» об истребовании из чужого незаконного владения незавершенного строительством здания общей площадью 115,8 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Согласно выписке из ЕГРН от 10 февраля 2025 г. право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрировано за ООО «Тисс».

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и применив положения статей 209, 223, 432, 549, 550 и 551 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с разъяснениями, данными в пунктах 58 и 59 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22), пришел к выводу об отсутствии у ответчика правомочий по распоряжению спорным имуществом, поскольку право собственности Баладян Т.Н. на объект незавершенного строительства отсутствует, а из выписки из ЕГРН следует, что собственником объекта в настоящее время является ООО «Тисс».

С данными выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Между тем указанными судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8¹ данного кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (статья 550 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 551 этого же кодекса переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между продавцом и покупателем.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (пункт 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно 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, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 27 сентября 2023 г. по делу № [REDACTED] установлено, что на основании решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 февраля 2000 г. право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано за Баладян Т.Н., о чем 5 мая 2000 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права. На основании договора аренды от 4 декабря 2006 г. в пользование Баладян Т.Н. предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], в границах которого расположено строение, при этом ООО «Тисс» не является собственником данного имущества и владеет им без предусмотренных законом оснований.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП (абзац второй пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

Разрешая спор, судебные инстанции не учли, что при наличии вступившего в законную силу решения суда об истребовании объекта недвижимости в пользу Баладян Т.Н. запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине недоверности.

Согласно абзацу тринадцатому статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным (пункт 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»).

В этой связи судебные инстанции, разрешая спор, ошибочно исходили из данных, содержащихся в выписке регистрационного органа от 10 февраля 2025 г. о регистрации права собственности на спорный объект за ООО «Тисс».

При этом судам следовало учитывать, что право собственности на спорное имущество возникло у Баладян Т.Н. в 2000 году на основании вступившего в законную силу судебного акта и подтверждено при разрешении спора об истребовании данного имущества из чужого незаконного владения (дело № [REDACTED]).

Таким образом, поскольку оспаривание зарегистрированного права на объект незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED] за ООО «Тисс» осуществлялось в рамках спора об истребовании данного имущества, который был разрешен в пользу Баладян Т.Н., судебные инстанции при рассмотрении настоящего спора ошибочно исходили из недостоверных сведений, содержащихся в публичном реестре.

Частью 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В этой связи в ситуации, когда на основании вступившего в законную силу судебного акта не были внесены изменения в публичный реестр, судам следует руководствоваться сведениями, содержащимися в судебных актах, вынесенных по спорам о правах на недвижимое имущество.

Следовательно, вступивший в законную силу судебный акт, принятый по спору о правах на недвижимость, не может быть противопоставлен записи в ЕГРН о правообладателе, которая подлежала аннулированию.

Кроме того, судами при рассмотрении спора не учтено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 147 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации после принятия заявления судья выносит определение о подготовке дела к судебному разбирательству и указывает сторонам на возможность обратиться за содействием к суду или посреднику, в том числе медиатору, судебному примирителю, в целях урегулирования спора или использовать другие примирительные процедуры, а также на действия, которые следует совершить сторонам, другим лицам, участвующим в деле, и сроки совершения этих действий для обеспечения правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно абзацу третьему части 1 статьи 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации одной из задач подготовки дела к судебному разбирательству является определение закона, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установление правоотношений сторон.

В исковом заявлении Гончаренко Э.Н. указывала на заключенный между сторонами договор купли-продажи от 29 января 2021 г., акт приема-передачи имущества от этой же даты, а также на уклонение ответчика Баладьян Т.Н. от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект, ссылаясь в том числе на положения пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Указанные обстоятельства свидетельствовали о том, что заявленное истцом требование о признании права собственности по своей правовой природе фактически направлено на понуждение ответчика к государственной регистрации перехода права собственности.

Согласно пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям, изложенным в пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22).

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» разъяснено, что если при принятии искового заявления суд придет к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения. В соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или статьей 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в

деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Из приведенных норм закона и разъяснений по их применению следует, что право выбора способа защиты принадлежит истцу, однако неправильная юридическая квалификация заявленного требования не освобождает суд от обязанности дать надлежащую оценку сложившимся правоотношениям и применить соответствующий закон.

Из содержания искового заявления Гончаренко Э.Н. и приложенных к нему документов усматривается, что между сторонами возник спор, обусловленный уклонением продавца от государственной регистрации перехода права собственности.

Между тем суд первой инстанции при подготовке дела к судебному разбирательству не осуществил надлежащую квалификацию правоотношений сторон и не определил подлежащие применению нормы материального права.

Допущенное процессуальное нарушение привело к тому, что суд рассмотрел требование истца в ненадлежащей процессуальной форме, что повлекло принятие необоснованного решения об отказе в иске.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 17 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи