



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-60-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

14 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселёва А.П., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Базиль Елены Витальевны к Шапетиной (Соловых) Людмиле Анатольевне о признании ничтожной сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки и возмещении убытков

по кассационной жалобе Базиль Елены Витальевны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Базиль Е.В. – Ефимову С.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истец обратилась в суд с иском к ответчику о признании договора купли-продажи от 1 июля 2008 г. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 800 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

недействительным, применении последствий недействительности сделки, возмещении убытков в виде уплаченных по договору денежных средств в размере 2 200 000 рублей, убытков понесенных по договору оказания юридических услуг в размере 500 000 рублей, убытков в виде взысканных по решению суда от 4 марта 2022 г. денежных средств в размере 6 000 рублей, в обоснование которого указала, что вступившим в законную силу решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 марта 2022 г. удовлетворены требования прокурора г. Сочи и признано отсутствующим права собственности истца на приобретенный ею по договору купли-продажи у ответчика земельный участок, ввиду незаконности его выбытия из владения Российской Федерации и отсутствия у первоначального собственника Соловых Л.А. полномочий по его отчуждению; в удовлетворении встречных исковых требований истца о признании ее добросовестным приобретателем – отказано.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 августа 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на обжалуемые судебные акты, одновременно приложив заявление о восстановлении пропущенного процессуального срока для ее подачи.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 10 марта 2026 г. удовлетворено заявление Базиль Е.В. о восстановлении пропущенного процессуального срока подачи кассационной жалобы на обжалуемые судебные акты.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене судебных постановлений и ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 15 июня 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 9 февраля 2008 г. между Соловых (Шапетиной) Л.А. и Базиль Е.В. заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] и соглашение о задатке.

1 июля 2008 г. между Базиль Е.В. и Соловых (Шапетиной) Л.А. заключен договор купли-продажи данного земельного участка.

Право собственности Базиль Е.В. зарегистрировано в установленном законом порядке.

Вступившим в законную силу решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 марта 2022 г. по иску прокурора г. Сочи признано отсутствующим право собственности Базиль Е.В. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Этим же решением указано, что оно является основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении зарегистрированных на данный земельный участок прав и снятии его с государственного кадастрового учета.

Данным решением суда в удовлетворении встречного иска Базиль Е.В. к Российской Федерации в лице администрации г. Сочи, Межрегионального Территориального управления Росимущества по Краснодарскому краю и Республике Адыгея о признании добросовестным приобретателем – отказано.

Из содержания решения Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 марта 2022 г. усматривается, что земельный участок частично находится на землях государственного лесного фонда в пределах выдела 39 квартала 113 земель Дагомысского участкового лесничества, территория которого является территорией Сочинского национального парка; доказательств, подтверждающих волеизъявление собственника федеральных земель на отчуждение спорного земельного участка, не представлено. Отказывая в удовлетворении встречного иска о признании Базиль Е.В. добросовестным приобретателем, суд исходил из недобросовестности поведения сторон, поскольку постановление администрации Лазаревского района г. Сочи от 30 марта 1994 г., на основании которого Соловых Л.А. выделен земельный участок № [REDACTED] по ул. [REDACTED], не издавалось. (т.1, л.д.16-26).

Разрешая спор по настоящему делу и отказывая в удовлетворении исковых требований Базиль Е.В., суд первой инстанции исходил из того, что

истец как покупатель спорного земельного участка должна была проявить должную степень осмотрительности и выяснить, действительно ли земельный участок был предоставлен ответчику в соответствии с законом, проверить какими именно документами подтвержден факт законного предоставления и пользования земельным участком, в том числе имеется ли в наличии постановление администрации Лазаревского района г. Сочи о выделении земельного участка Соловых Л.А.

Суд апелляционной инстанции не усмотрел оснований для изменения или отмены решения Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 ноября 2024 г.

С выводами нижестоящих инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В пункте 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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).

В соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. При этом избранный способ защиты должен быть направлен на восстановление нарушенного или оспоренного права или законного интереса.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако этот выбор является правомерным и может быть поддержан судом только в том случае, если он соответствует характеру нарушенного права и действительно приведет к реальной защите законного интереса.

Вопросы недействительности сделок регулирует параграф 2 главы 9 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 166 - 181).

В соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (пункт 1).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо (абзац первый пункта 3).

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (абзац второй пункта 3).

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях (пункт 4).

Согласно статье 167 названного Кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2).

В пункте 80 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» даны разъяснения о том, что по смыслу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное.

В силу пункта 2 статьи 168 этого же Кодекса сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, признание сделки ничтожной означает аннулирование ее правовых последствий с момента совершения, но не самого факта противоправного поведения одной из сторон, который привел к финансовым потерям другой стороны, которая не знала и не могла знать о ничтожности сделки.

Как указал суд первой инстанции, указание о ничтожности сделки не было отражено в решении Лазаревского районного суда г. Сочи

Краснодарского края от 4 марта 2022 г., однако это противоречит материалам дела, поскольку, вступившим в законную силу решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 марта 2022 г., признано отсутствующим право собственности Базиль Е.В. на земельный участок, в отношении которого возник спор, в связи с его частичным нахождением в границах Сочинского национального парка, который в действующем правовом регулировании является особо охраняемой природной территорией федерального значения, а также установлении обстоятельств, свидетельствующих о незаконности возникновения (оформления) ее права и права первоначального собственника Соловых Л.А. на соответствующий земельный участок, в том числе ставящих под сомнение достоверность документов, на основании которых была осуществлена государственная регистрация прав или кадастровый учет в отсутствие волеизъявления собственника данного земельного участка — Российской Федерации на его отчуждение. Земельный участок снят с кадастрового учета, о чем сведения должны быть внесены в ЕГРН. Кроме того, решение о предоставлении земельного участка в собственность Соловых Л.А. на основании архивной копии постановления администрации Лазаревского района г. Сочи от 30 марта 1994 г. № 148/40 принято в отсутствие полномочий и права распоряжаться землями лесного фонда, находящимися в федеральной собственности.

Кроме того, судом указано, что сделки по оформлению прав на спорный земельный участок являются ничтожными, так как они нарушают не только требования законодательства, но и права и интересы иных лиц (т.1 л.д. 25), что судами при рассмотрении спора учтено не было.

Отказывая в удовлетворении иска Базиль Е.В. к Шапетиной (Соловых) Л.А. о признании ничтожной сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки и возмещении убытков суд исходил из того, что истец при заключении сделки не проявила должную осмотрительность.

Однако, как следует из материалов дела, Базиль Е.В. приобрела у Соловых (Шапетиной) Л.А. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], принадлежавший Соловых (Шапетиной) Л.А. на праве собственности, зарегистрированном в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 июня 2008 г. сделана запись регистрации № [REDACTED] (т.1 л.д.33-34).

А в силу статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1). Права на имущество,

подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

В постановлении 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 статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т.д.

Также в постановлении 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» разъяснено, что доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац третий пункта 36).

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (абзац первый пункта 52).

Кроме того, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, и никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункты 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Вместе с тем Базиль Е.В., как добросовестный участник гражданского оборота, при заключении договора купли-продажи от 1 июля 2008 г. с Соловых (Шапетиной) Л.А. и осуществлении по нему оплаты руководствовалась данными, внесенными продавцом в ЕГРН; о нахождении земельного участка в особо охраняемой зоне она продавцом уведомлена не была, однако данные обстоятельства при рассмотрении дела судами учтены не были.

Также из материалов дела следует, что согласно копиям расписок от 9 февраля 2008 г. и 16 февраля 2008 г. Соловых Л.А. по договору купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], получила от Базиль Е.В. 2 200 000 рублей (т.1 л.д.31,32).

А поскольку была установлена ничтожность сделки по оформлению прав Соловых (Шапетиной) Л.А. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], проданный ею Базиль Е.В., то у последней возникли убытки в виде уплаченных при покупке денежных средств.

Из пункта 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При этом ничтожность сделки лишь констатирует изначальную незаконность соглашения, а механизм убытков восстанавливает финансовый баланс, существовавший до вступления сторон в эти отношения, в связи с чем лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003 г. решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанные требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции учтены не были.

Проверяя по кассационной жалобе Базиль Е.В. законность судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, кассационный суд общей юрисдикции, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1-3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

По изложенным основаниям, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, принимая во внимание, что допущенные судом нарушения норм права являются существенными, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав истца, а также, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, с учетом необходимости соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), находит нужным отменить апелляционное судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 августа 2025 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела судебной коллегии следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи