



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ22-122-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента имущественных отношений Краснодарского края к Чикнизову Михаилу Шотовичу, Романишко Екатерине Сергеевне, Иянидису Эдисону Константиновичу о сносе самовольных построек

по кассационной жалобе представителя Иянидиса Эдисона Константиновича, Романишко Екатерины Сергеевны – Цветкова Александра Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Иянидиса Э.К., Романишко Е.С. – Цветкова А.В., поддержавшего доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Департамент имущественных отношений Краснодарского края обратился в суд с иском к Чикнизову М.Ш., Романишко Е.С., Иянидису Э.К.

о сносе самовольных построек, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 50 000 кв. м. В обоснование заявленных требований истец указал, что приказом Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 15 мая 2017 г. указанный земельный участок был зарезервирован для государственных нужд, кроме того, заключенный между истцом и ответчиками договор аренды земельного участка от 31 декабря 2015 г. был расторгнут на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2018 г., а решение Анапского городского суда Краснодарского края от 11 июля 2017 г., на основании которого Чикнизову М.Ш. было выдано разрешение на строительство на земельном участке, было отменено судом апелляционной инстанции. Таким образом, находящиеся на этом земельном участке объекты незавершенного строительства были возведены, по мнению истца, без каких-либо законных оснований, в связи с чем он обратился в суд с иском с учетом уточнений о признании данных объектов самовольной постройкой, возложении на ответчиков обязанности привести земельный участок в состояние, соответствующее целевому назначению и разрешенному использованию, путем демонтажа забора, сноса спорных строений и приведения земельного участка в первоначальное состояние.

Заочным решением Анапского городского суда Краснодарского края от 12 марта 2019 г. исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2021 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных положениями главы 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2021 г. заочное решение Анапского городского суда Краснодарского края от 12 марта 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2021 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Иянидиса Э.К. и Романишко Е.С. – Цветков А.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 25 ноября 2022 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 ее подлежащей удовлетворению в части несогласия с определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2022 г.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 норм процессуального права при рассмотрении настоящего дела были допущены судом кассационной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 31 декабря 2015 г. между Департаментом имущественных отношений Краснодарского края и Кузнецовым Ю.С. был заключен договор аренды земельного участка площадью 50 000 кв. м. с кадастровым номером [REDACTED] и видом разрешенного использования – для гостиничного обслуживания, расположенного по адресу: 25 м по направлению на север от ориентира – здания базы отдыха « [REDACTED] » ( [REDACTED] [REDACTED] ).

На основании договора от 22 января 2016 г. права и обязанности арендатора по названному договору аренды были переданы Чикнизову М.Ш., который 13 июля 2016 г. заключил с Иянидисом Э.К. и Романишко Е.С. договоры о передаче прав и обязанностей по договору аренды, в соответствии с которыми передал указанным лицам соответственно 5 814/50 000 доли и 3 000/50 000 доли в праве аренды земельного участка.

Пунктом 3 приказа Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 15 мая 2017 г. № 587 «О резервировании земель для государственных нужд Краснодарского края в целях создания особо охраняемой природной территории регионального значения природного

парка «Анапская пересыпь» установлено, что на резервируемых землях ограничивается хозяйственная деятельность, связанная с возведением жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, сооружений, проведением оросительных, осушительных, культуртехнических и других мелиоративных работ, строительством прудов и иных водных объектов, а также устанавливаются иные ограничения прав в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель.

В соответствии с приложением № 2 к данному приказу Министерства природных ресурсов Краснодарского края переданный ответчиком в аренду спорный земельный участок включен в перечень земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель.

20 декабря 2017 г. во исполнение решения Анапского городского суда Краснодарского края от 11 июля 2017 г. Чикнизову М.Ш. было выдано разрешение на строительство объекта «Комплекс малых гостиниц». Вместе с тем апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 16 октября 2018 г. указанное решение суда было отменено и в удовлетворении требований Чикнизова М.Ш. о признании незаконным отказа управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Анапа в выдаче разрешения на строительство, возложении обязанности на орган местного самоуправления выдать такое разрешение отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2018 г. договор аренды земельного участка от 31 декабря 2015 г., заключенный между Департаментом имущественных отношений Краснодарского края и Чикнизовым М.Ш., Иянидисом Э.К., Романишко Е.С. расторгнут, на ответчиков возложена обязанность вернуть земельный участок арендодателю.

Из представленного в материалы дела акта обследования земельного участка от 18 февраля 2019 г. следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] на дату обследования располагаются объекты незавершенного строительства: фундаменты площадью застройки 641 кв. м, 603 кв. м, 653 кв. м, 499 кв. м и 498 кв. м, объекты незавершенного строительства – здания площадью застройки 477 кв. м, 500 кв. м, 504 кв. м, 487 кв. м, а также бассейн, строительство которого не завершено, площадью застройки 174 кв. м.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что после расторжения договора

аренды на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 февраля 2018 г. ответчики обязаны вернуть Департаменту имущественных отношений Краснодарского края земельный участок сводным от каких-либо строений и сооружений.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции принято с существенным нарушением норм процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Гарантированное Конституцией Российской Федерации право на судебную защиту подразумевает создание условий для эффективного и справедливого разбирательства дела, реализуемых в процессуальных формах, регламентированных федеральным законом, а также возможность пересмотреть ошибочный судебный акт в целях восстановления в правах посредством правосудия.

В соответствии с частью 1 статьи 376 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, указанные в части 2 статьи 377 данного Кодекса, могут быть обжалованы в порядке, установленном параграфом 1 главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в кассационный суд общей юрисдикции лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями.

В силу положений частей 2 и 3 статьи 378<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационные жалоба, представление, поданные с соблюдением требований, установленных статьями 376–378 кодекса, принимаются к производству кассационного суда общей юрисдикции. О принятии кассационных жалобы, представления к производству судья выносит определение, которым возбуждается производство по кассационным жалобе, представлению.

Как усматривается из материалов дела, 27 апреля 2021 г. ответчиком Чикнизовым М.Ш. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2021 г. была подана кассационная жалоба, которая определением судьи Четвертого

кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2021 г. была принята к производству суда, слушание дела по ней назначено на 14 октября 2021 г. в 14 часов 25 минут.

9 июля 2021 г. представителем Иянидис Э.К. и Романишко Е.С. – Цветковым А.В. на принятое по делу постановление суда апелляционной также была подана кассационная жалоба, которая определением судьи Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июля 2021 г. была принята к производству суда с назначением слушания дела, как и по кассационной жалобе Чикнизова М.Ш., на 14 октября 2021 г. в 14 часов 25 минут.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 октября 2021 г. судебное разбирательство по кассационной жалобе ответчика Чикнизова М.Ш. отложено на 10 марта 2022 г. в 14 часов 25 минут.

В соответствии с частью 1 статьи 379<sup>4</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции рассматривает кассационные жалобу, представление в срок, не превышающий двух месяцев со дня поступления кассационных жалобы, представления с делом в суд кассационной инстанции.

Согласно положениям частей 1 и 2 статьи 379<sup>5</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в судебном заседании коллегиально в составе судьи-председательствующего и двух судей, если иное не предусмотрено параграфом 1 главы 41 кодекса. Кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело по правилам рассмотрения дела судом первой инстанции, предусмотренным кодексом, с особенностями, установленными данным параграфом.

Кассационные жалоба, представление, рассматриваемые кассационным судом общей юрисдикции, докладываются одним из судей, участвующих в рассмотрении данного дела. Судья-докладчик излагает обстоятельства дела, содержание судебных постановлений, принятых по делу, доводы кассационных жалобы, представления, послужившие основаниями для подачи кассационных жалобы, представления в суд кассационной инстанции (часть 6 статьи 379<sup>5</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу части 8 статьи 379<sup>5</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения кассационных жалобы, представления кассационный суд общей юрисдикции выносит определение, в котором принимает относительно такой кассационной

жалобы или представления одно из предусмотренных статьей 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации процессуальных решений.

Требования к содержанию определения кассационного суда общей юрисдикции закреплены статьей 390<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Так, в определении кассационного суда общей юрисдикции, в частности, должны быть указаны наименование лица, подавшего кассационную жалобу, представление о пересмотре дела в кассационном порядке; выводы суда по результатам рассмотрения кассационных жалобы, представления; мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (пункты 4, 7, 8 части 1 статьи 390<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем в нарушение приведенных требований процессуального закона из содержания обжалуемого определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2022 г. следует, что в судебном заседании по делу была рассмотрена только кассационная жалоба ответчика Чикнизова М.Ш., принятая к производству суда кассационная жалоба ответчиков Иянидиса Э.К. и Романишко Е.С. судом кассационной инстанции в судебном заседании не рассматривалась, процессуальное решение по ней не принималось, что противоречит приведенным требованиям процессуального закона и нарушает гарантированные Конституцией Российской Федерации права Иянидиса Э.К. и Романишко Е.С. на судебную защиту.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Иянидиса Э.К. и Романишко Е.С., в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2022 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду кассационной инстанции следует учесть изложенное и с соблюдением норм процессуального права принять по результатам рассмотрения кассационных жалоб законное судебное постановление.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> 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 10 марта 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции – Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи