

Верховный Суд Российской Федерации
Судебная коллегия по гражданским делам
Адрес: 121260, Москва, ул. Поварская, д.15 стр.1

Заявитель (процессуальное положение «Истец»):
[REDACTED]
Адрес: г. Сочи, ул. [REDACTED]

Представитель заявителя:
Адвокат Кахиев Роман Нариманович
Адрес: 123557, г. Москва, ул. Климашкина, д.21,
оф.25 «Адвокаты» тел.8-903-728-99-14

Ответчик:
[REDACTED]
Адрес: г.Сочи, ул. [REDACTED]

Третье лицо:
Администрация г. Сочи,
Адрес: г. Сочи, [REDACTED]

Дело по I инстанции № 2-[REDACTED]

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА
на Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции
по делу №88-14504/2025 от 17.06.2025г.,
Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского
краевого суда от 27.01.2025г. и на
Определение Центрального районного суда г. Сочи от 09.07.2024г.

Вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г. Сочи от 20 августа 2020 года по делу №2-1790/2020 искивые требования [REDACTED] и встречные требования [REDACTED]. удовлетворены в части, произведен раздел имущества [REDACTED] и [REDACTED].

Признано за [REDACTED] право собственности на следующее имущество: нежилое здание (гараж литер Б) площадью 328,0 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: г. Сочи, [REDACTED]; нежилое здание (гараж литер В) площадью 104,6 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: г. Сочи, [REDACTED], д. [REDACTED]; нежилые производственные базы №1-3, цокольный этаж; №1-7, 7а, 7б, 8, 8а, 9-18 первый этаж; №1-5, 5а, 6-22, 24-33, 35, 36 2 этаж; №1, 2, 2а, 3-34, 3 этаж, кадастровый номер [REDACTED], площадью 1990,1 кв.м., расположенные по адресу: г. Сочи, [REDACTED]; 100% доли в уставном капитале ООО «[REDACTED] компания» (ИНН [REDACTED]), г. Сочи; 100% доли в уставном капитале ООО «[REDACTED]» (ИНН [REDACTED], г. Краснодар; 100% доли в уставном капитале ООО «[REDACTED]» (ИНН [REDACTED] г. Сочи, а также право аренды земельного участка площадью 6149 кв.м.,

кадастровый номер [REDACTED], занимаемого производственной базой, расположенного по адресу: г.Сочи, [REDACTED] (договор аренды № [REDACTED], договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от [REDACTED], арендатор – [REDACTED]; арендодатель – муниципальное образование г.Сочи, срок аренды – по 1 декабря 2048 года.

Признано за [REDACTED] право собственности на нежилое здание (здание магазина №13), площадью 100,9 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: г.Сочи, [REDACTED] а также право аренды земельного участка площадью 118,0 кв.м., кадастровой номер [REDACTED], категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов) занимаемый магазином, расположенного по адресу: г.Сочи, [REDACTED] (договор аренды № [REDACTED] от [REDACTED], арендатор – [REDACTED] арендодатель – [REDACTED]).

Взыскана с [REDACTED] в пользу [REDACTED] денежная компенсация в размере 119 301 717 рублей, взыскана с [REDACTED] в пользу [REDACTED] денежная компенсация 22 845 913 рублей. Произведен взаимозачет требований и окончательно с [REDACTED] в пользу [REDACTED] взыскана денежная компенсация в размере 96 455 803 рубля 89 копеек, распределены судебные расходы, в удовлетворении остальной части исковых требований обоим отказано.

При обращении в Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края с заявлением о пересмотре вышеприведенного решения по новым обстоятельствам [REDACTED] [REDACTED] указано на следующее.

При вынесении этого решения суд исходил из того, что заключенный договор аренды №4 [REDACTED] от [REDACTED], договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от [REDACTED] площадью 6149 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] являются легитимными, заключенными в период брака и соответственно право аренды указанного участка подлежит разделу между супругами.

Однако, решением Арбитражного суда Краснодарского края от 09.10.2023г. по делу № А32 [REDACTED], в удовлетворении исковых требований Администрации города Сочи о расторжении договора аренды от [REDACTED] № 49 [REDACTED] отказано. Погашена регистрационная запись права аренды на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] запись о регистрации права аренды договора от [REDACTED] №4 [REDACTED] в Едином государственном реестре недвижимости в связи с ничтожностью договора аренды.

Данный судебный акт в части погашения в Едином государственном реестре недвижимости записей о праве муниципальной собственности и обременении арендой в виду ничтожности договора аренды является для всех без исключения обязательным и подлежит неукоснительному исполнению.

Ничтожный договор аренды не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны его недействительностью. В связи с чем, право аренды на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 6149 кв. м., расположенного по адресу: г.Сочи, [REDACTED] не может быть признано совместно нажитым супругами имуществом, разделено между ними, и соответственно не может быть взыскана с [REDACTED] в пользу [REDACTED] денежная компенсация за 1/2 доли рыночной стоимости прав аренды земельного участка площадью 6149 кв.м., кадастровый номер [REDACTED] в размере 36 697 000 руб. и, как следствие, произведенный судом взаимозачет требований сторон в порядке ст.410 ГК РФ с окончательным взысканием с [REDACTED] в пользу [REDACTED] денежной компенсации в размере 96 455 803,89 руб.

является незаконным, а решение Центрального районного суда г. Сочи от 20 августа 2020 года по делу №2- [REDACTED] подлежащим отмене по новым обстоятельствам.

Определением Центрального районного суда г.Сочи от 09 июля 2024 года в удовлетворении заявления [REDACTED] о пересмотре по новым обстоятельствам решения Центрального районного суда г.Сочи от 20 августа 2020 года было отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2025 года определение Центрального районного суда г.Сочи от 09 июля 2024 года было оставлено без изменения, частная жалоба [REDACTED] без удовлетворения.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции по делу № [REDACTED] от [REDACTED] 2025г. определение Центрального районного суда г.Сочи от 09 июля 2024 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2025 года оставлены без изменения.

В соответствии со статьей 390.14 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 невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судом кассационной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Считаю Определение Судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от по делу № 88-14504/2025 года от 17 июня 2025 года незаконным и необоснованным ввиду следующего.

Поддерживая судебные акты нижестоящих инстанций суд кассационной инстанции сослался на то, что *«...суждения Арбитражного суда о ничтожности договора аренды, высказанные в мотивировочной части решения, своего отражения в резолютивной части данного решения не нашли, было указано лишь об отказе в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи о расторжении договора аренды. Погашена регистрационная запись права аренды на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] запись о регистрации права аренды договора от [REDACTED] № 4 [REDACTED] в Едином государственном реестре недвижимости».*

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии со статьей 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные постановления, вступившие в законную силу, могут быть пересмотрены по вновь открывшимся или новым обстоятельствам (часть 1).

Основаниями для пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений по новым обстоятельствам являются обстоятельства, указанные в части четвертой данной статьи, возникшие после принятия судебного постановления, и имеющие существенное значение для правильного разрешения дела обстоятельства (пункт 2 части 2).

К новым обстоятельствам относится в том числе признание вступившим в законную силу судебным постановлением суда общей юрисдикции или арбитражного суда

недействительной сделки, повлекшей за собой принятие незаконного или необоснованного судебного постановления по данному делу (пункт 2 части 4).

Одним из оснований для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела (ст.379.7 ГПК РФ).

В пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 "О судебном решении" разъяснено что 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 ГПК РФ).

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 (ст.55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3 данного постановления Пленума).

Согласно ч.2 ст.61 ГПК РФ 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.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению (ст.67 ГПК РФ). При этом данная свобода ограничивается необходимостью вынесения законного и обоснованного решения суда (ст.195 ГПК РФ).

Арбитражный суд Краснодарского края в своем решении по делу № [REDACTED] от 09.10.2023г. сделал следующий вывод:

«Таким образом, спорный договор аренды от [REDACTED] № [REDACTED] подписан от имени арендодателя администрацией, в отсутствие соответствующих полномочий на распоряжение федеральным имуществом. В этой связи суд приходит к выводу, что договор аренды от [REDACTED] № 4 [REDACTED] является ничтожной сделкой».

Исходя из положений процессуального права и разъяснений Высшего суда по их применению следует, что указанное заключение суда является его выводом, сделанном на основании имеющихся в деле доказательств.

Для целей применения положения п.2 ч.4 ст.392 ГПК РФ необходимо установление юридически значимого для рассмотрения настоящего дела обстоятельства – недействительность сделки.

Согласно пункту 1 статьи 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).

Вышеприведенный вывод Арбитражного суда Краснодарского края о ничтожности сделки является новым обстоятельством необходимым, влекущим отмену решения Центрального районного суда г. Сочи от 20 августа 2020 года в части признания права аренды земельного участка, являющегося предметом сделки, впоследствии признанной ничтожной.

Согласно п.1 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Признанный Арбитражным судом Краснодарского края ничтожный договор аренды не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с его недействительностью.

Вследствие чего при применении этого обстоятельства, право аренды на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 6 149 кв.м., расположенный по адресу: г. Сочи, [REDACTED] в виду его ничтожности, не может быть признано совместно нажитым супругами имуществом, разделено между ними, и соответственно не может быть взыскана с [REDACTED]. в пользу [REDACTED]. денежная компенсация за 1/2 долю рыночной стоимости прав аренды земельного участка площадью 6149 кв.м, кадастровый номер [REDACTED], в размере 36 697 000 (тридцать шесть миллионов шестьсот девяносто семь тысяч) рублей.

Данное обстоятельство влечет уменьшение объема совместно нажитого супругами имущества, в виде права аренды земельного участка площадью 6149 кв.м, кадастровый номер [REDACTED]: [REDACTED] согласно заключению экспертов на 73 394 000 рублей (рыночная стоимость права аренды).

В результате чего, произведенный судом взаимозачет требований сторон в порядке ст.410 ГК РФ с окончательным взысканием с [REDACTED]. в пользу [REDACTED] денежной компенсации в размере 96 455 803 (девяносто шесть миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч восемьсот три) рублей 89 копеек подлежит пересмотру, а решение Центрального районного суда г. Сочи от 20 августа 2020 года по делу № [REDACTED] подлежащим отмене в приведенной части по новым обстоятельствам.

В подтверждение своего вывода суд первой инстанции также обратил внимание на то, что *«поскольку на дату вынесения решения судом первой инстанции договор аренды указанного заявителем земельного участка являлся ничтожным, что должно было быть известно заявителю при слушании дела в суде общей юрисдикции при его добросовестном поведении как участника правоотношений».*

Между тем, судом не учтено следующее.

Пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015г. №25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу, пунктом 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (абзац третий).

Арбитражным судом Краснодарского края в своем решении от 09.10.2023г. по делу № [REDACTED]022 установлено, что право аренды на рассматриваемый земельный участок администрация города Сочи предоставила первоначально [REDACTED]. по договору аренды №4 [REDACTED] ОАО « [REDACTED] ». И уже спустя почти 11 лет последний передал права аренды по этому договору [REDACTED]. на основании договора о передаче прав и обязанностей от [REDACTED]. Администрация как арендодатель была уведомлена о переуступке прав аренды. Сведения о наличии обременения в виде договора аренды от [REDACTED]99 № 4 [REDACTED] в Едином государственном реестре недвижимости содержались на момент заключения [REDACTED] сделки по переуступке прав по этому договору.

Кроме этого, Администрация города Сочи обратилась с иском о расторжении договора по основанию нарушения целевого использования предмета аренды. Из действий администрации, которые выразились в отсутствии каких-либо претензий в адрес [REDACTED] в части ничтожности сделки, заявленных исковых требований и приведенных в их обоснование доводов, не усматривается суждений о ничтожности этого договора. Из чего следует, что как на момент приобретения прав аренды договору от [REDACTED] № [REDACTED] а именно [REDACTED], так и на момент вынесения решения Центральным районным судом г.Сочи 20 августа 2020 года по делу №2-[REDACTED] [REDACTED], учитывая поведение Администрации, не мог предполагать о ничтожности спорного договора.

Судом в нарушении правил исследования доказательств, не позволяющих формальный подход, были упущены вышеприведённые сведения. В результате чего суд пришел к ошибочному выводу об информированности [REDACTED] о ничтожности первоначального договора и как следствие спорного договора переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от [REDACTED] года.

В силу приведенного вывод суда о том, что признание Арбитражным судом Краснодарского края в решении от 09.10.2023г. по гражданскому делу № [REDACTED] 2022 договор аренды от [REDACTED] № [REDACTED] ничтожной сделкой не может служить основанием для пересмотра дела в порядке, установленном статьей 392 ГПК РФ, не соответствует требованию законности и обоснованности решения суда, установленного ст.195 ГПК РФ.

Судами в достаточной степени выводы не мотивированы, сделаны без учета и анализа представленных в дело доказательств, что свидетельствует о формальном подходе судебных инстанций к рассмотрению заявления о взыскании судебных расходов, все юридически значимые обстоятельства судами не исследованы и не установлены, что в результате привело к нарушению задач и смысла гражданского судопроизводства, установленных статьей 2 ГПК РФ.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 № 17 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции" производство в суде кассационной инстанции предназначено для исправления существенных нарушений норм материального права или норм процессуального права, допущенных судами в ходе предшествующего разбирательства дела и повлиявших на исход дела, и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защищаемых законом публичных интересов.

Указанные требования процессуального закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации Судебной коллегией по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции при проверке судебных актов первой и апелляционной инстанций выполнены не были.

Допущенные Судебной коллегией по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции, а также судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

ПРОШУ СУД:

1. Передать настоящую кассационную жалобу для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации
2. Отменить Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции по делу №88- [REDACTED] от 17.06.2025г.
3. Отменить Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27.01.2025г.
4. Отменить Определение Центрального районного суда г. Сочи от 09.07.2024г.
5. Направить дело на новое рассмотрение.

Приложение:

1. Квитанция об оплате госпошлины (оригинал)
2. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции по делу №88- [REDACTED] от 17.06.2025г.
3. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27.01.2025г.
4. Определение Центрального районного суда г. Сочи от 09.07.2024г.
5. Копии жалоб по числу сторон.
6. Диплом о высшем образовании.
7. Ордер.
8. Удостоверение адвоката
9. Доверенность

_____ Адвокат Р.Н. Кахиев
«__» _____ 2025г.