



КОПИЯ

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-445-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании заявление  
С.И. Хрулева о пересмотре по новым обстоятельствам решения  
Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от  
2020 г. по делу по иску С.И. Хрулева к Р.Н. Кахиеву  
о разделе совместно нажитого имущества и по встречному иску  
Р.Н. Кахиева к С.И. Хрулеву о разделе  
совместно нажитого имущества

по кассационной жалобе представителя Р.Н. Кахиева  
Кахиева Романа Наримановича на определение Центрального районного  
суда г. Сочи Краснодарского края от 2024 г., апелляционное  
определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского  
краевого суда от 2025 г. и определение Четвертого кассационного  
суда общей юрисдикции от 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации  
Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей Хрулева С.И. —  
Кахиева Р.Н. и Гордеевой Е.В., поддержавших доводы кассационной  
жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда  
Российской Федерации

## установила:

..... обратился в суд с заявлением о пересмотре решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. по новым обстоятельствам, ссылаясь на то, что решением Арбитражного суда Краснодарского края от 9 октября 2023 г., вступившим в законную силу, постановлено погасить регистрационную запись права аренды на земельный участок по договору от ..... г. При этом в мотивировочной части решения арбитражного суда содержатся выводы о том, что договор аренды от ..... г. № 4900001664, заключенный между администрацией города Сочи и правопреемником ..... - ОАО «.....» (далее – договор аренды от ..... г.), является ничтожным, поскольку у администрации города Сочи отсутствовали соответствующие полномочия по распоряжению федеральным имуществом. Так как на основании решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. при разделе совместно нажитого имущества бывших супругов среди прочего в его собственность было передано право аренды, возникшее на основании договора аренды от ..... г. и договора переуступки прав и обязанностей от ..... г. по вышеназванному договору аренды (далее – договор переуступки от .....), и с него была взыскана соответствующая компенсация за это имущество в пользу ..... заявитель полагает, что принятие Арбитражным судом Краснодарского края указанного судебного акта является основанием для пересмотра решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. по новым обстоятельствам.

Определением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июля 2024 г. в удовлетворении заявления ..... о пересмотре решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. по новым обстоятельствам отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. определение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель ..... - Кахиев Р.Н. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений,

как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 3 декабря 2025 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 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г., вступившим в законную силу 25 января 2021 г., первоначальный и встречный иски удовлетворены частично, произведен раздел совместно нажитого имущества между бывшими супругами [Имя]. В частности, [Имя] из совместно нажитого имущества в собственность наряду с другими объектами недвижимого имущества выделено право аренды земельного участка площадью [Площадь] кв. м с кадастровым номером [Номер], занимаемого производственной базой, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. [Город], [Адрес] (далее также – земельный участок), возникшее на основании договора аренды от [Дата] г. и договора переуступки от [Дата] г. При этом с [Имя] за 1/2 доли рыночной стоимости права аренды указанного земельного участка в пользу [Имя] взыскана компенсация в сумме 36 697 000 руб. Определив стоимость подлежащего разделу имущества, суд произвел взаимозачет требований сторон с окончательным взысканием с [Имя] в пользу [Имя] денежной компенсации в размере 96 455 803,89 руб.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 9 октября 2023 г., вступившем в законную силу 29 февраля 2024 г., установлено, что

договор аренды от \_\_\_\_\_ является ничтожным, и удовлетворено требование о погашении соответствующей записи об аренде земельного участка, содержащейся в ЕГРН.

16 мая 2024 г. представитель \_\_\_\_\_ – Наставкина И.И. обратился с заявлением о пересмотре решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от \_\_\_\_\_ по новым обстоятельствам.

Рассматривая данное заявление, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, сослался на то, что оснований для пересмотра решения суда о разделе совместно нажитого в браке имущества по новым обстоятельствам не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций. При этом кассационный суд общей юрисдикции указал на отсутствие в резолютивной части решения арбитражного суда вывода о признании договора аренды от \_\_\_\_\_ ничтожной сделкой.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Условия и порядок пересмотра по вновь открывшимся обстоятельствам или новым обстоятельствам судебных постановлений, вступивших в законную силу, регламентированы главой 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные постановления, вступившие в законную силу, могут быть пересмотрены по вновь открывшимся или новым обстоятельствам.

В соответствии с частью 2 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений являются: 1) вновь открывшиеся обстоятельства – указанные в части третьей названной статьи и существовавшие на момент принятия судебного постановления существенные для дела обстоятельства; 2) новые обстоятельства – указанные в части четвертой поименованной выше статьи, возникшие после принятия судебного постановления и имеющие существенное значение для правильного разрешения дела обстоятельства.

Пунктом 2 части 4 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к новым обстоятельствам

относится 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.

В пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 31 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении судами заявлений, представлений о пересмотре по вновь открывшимся или новым обстоятельствам вступивших в законную силу судебных постановлений» (далее также – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 31) разъяснено, что перечень оснований для пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений по вновь открывшимся или новым обстоятельствам, содержащийся в частях 3 и 4 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, является исчерпывающим. Исходя из положений, закрепленных в части второй данной статьи, вновь открывшиеся и новые обстоятельства могут являться основанием для пересмотра судебного постановления, если они имеют существенное значение для правильного разрешения дела.

При рассмотрении заявлений, представлений о пересмотре судебных постановлений по новым обстоятельствам, необходимо учитывать, что если мотивом обращения в суд явилось признание вступившим в законную силу постановлением суда общей юрисдикции или арбитражного суда недействительной сделки, повлекшей принятие незаконного или необоснованного судебного постановления по данному делу, то это обстоятельство может служить основанием для пересмотра судебного постановления при наличии вывода о признании недействительной оспоримой или ничтожной сделки либо о применении последствий недействительности ничтожной сделки в резолютивной и (или) мотивировочной части решения суда по другому делу (подпункт «б» пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 31).

Из приведенных нормативных положений следует, что законом закреплены дополнительные процессуальные гарантии защиты прав и охраняемых законом интересов участников гражданских процессуальных отношений в виде установления соответствующих оснований для пересмотра судебных постановлений, вступивших в законную силу, в том числе по новым обстоятельствам.

К новым обстоятельствам, позволяющим пересмотреть вступившие в законную силу судебные постановления по новым обстоятельствам,

относятся обстоятельства, поименованные в части 4 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, возникшие после принятия судебного постановления и имеющие существенное значение для правильного разрешения дела; их перечень носит исчерпывающий характер.

Одним из таких новых обстоятельств является 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. При этом вывод о недействительности такой сделки может содержаться как в мотивировочной, так и в резолютивной части судебного постановления по другому делу.

Вместе с тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Из материалов настоящего гражданского дела усматривается, что в результате произведенного решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г., вступившим в законную силу, раздела совместно нажитого имущества между бывшими супругами " " среди прочего имущества было передано право аренды, возникшее на основании договора аренды от " " г. и договора переуступки от " " г., при этом половина от рыночной стоимости этого права была взыскана с " " в пользу " "

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 9 октября 2023 г., вступившим в законную силу 29 февраля 2024 г., в связи с ничтожностью договора аренды земельного участка от " " г. в ЕГРН была погашена регистрационная запись о праве аренды на земельный участок.

Тем самым, ввиду ничтожности ранее заключенного договора аренды от " " г. между администрацией города Сочи и ОАО " " , у последнего отсутствовали правовые основания для передачи прав и обязанностей по договору аренды " " , у которого, в свою очередь, также не могло возникнуть каких-либо прав в отношении указанного объекта недвижимости.

Исходя из этого право аренды на земельный участок не могло быть признано совместно нажитым в браке имуществом и разделено между супругами, а с " " в пользу " " не должна была быть

взыскана денежная компенсация за 1/2 доли рыночной стоимости права аренды в размере 36 697 000 руб.

Таким образом, произведенный судом взаимозачет требований сторон по делу о разделе имущества с окончательным взысканием с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_ денежной компенсации в размере 96 455 803,89 руб., исходя из наличия вышеуказанных (новых) обстоятельств, является неправильным, а отказ судов первой и апелляционной инстанций в пересмотре решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. по новым обстоятельствам не может быть признан правомерным.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе \_\_\_\_\_ законность определения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Более того, ссылка Четвертого кассационного суда общей юрисдикции на отсутствие в резолютивной части решения арбитражного суда указания на признание договора аренды ничтожной сделкой, что, по мнению суда кассационной инстанции, влечет отказ в удовлетворении заявления \_\_\_\_\_ о пересмотре решения суда по новым обстоятельствам, на законе не основана и сделана без учета разъяснений, изложенных в подпункте «б» пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 31.

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

В соответствии с пунктом 4 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Вывод Арбитражного суда Краснодарского края с подробным обоснованием ничтожности договора аренды от \_\_\_\_\_ г. содержится в мотивировочной части решения от 9 октября 2023 г., а в его резолютивной части арбитражный суд указал на применение последствий ничтожности сделки – погашение записи о праве аренды в ЕГРН.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем определение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2025 г. и определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует разрешить заявление о пересмотре по новым обстоятельствам решения Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 20 августа 2020 г. в соответствии с подлежащим применению законом.

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 Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2025 г. и определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 июня 2025 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Центральный районный суд г. Сочи Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи



Верховный Суд  
Российской Федерации



Подписано и  
лично