



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-62-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

20 октября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Гошовскому Ивану Михайловичу о признании права отсутствующим по кассационной жалобе Гошовского Ивана Михайловича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 26 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Гошовского И.М. адвокатов Давидяна Ю.С. и Кедрина Н.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее также – администрация) обратилась в суд с иском к Гошовскому И.М., указывая, что за ответчиком в настоящее время зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], который выбыл из владения истца помимо его

воли. Администрация просила суд признать недействительным распоряжение о предоставлении названного земельного участка первоначальному собственнику Кайданюк О.В., признать право собственности Гошовского И.М. на земельный участок отсутствующим и снять земельный участок с кадастрового учёта.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, указывая также на пропуск истцом срока исковой давности по заявленным требованиям.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 26 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июня 2025 г., исковые требования удовлетворены: признано отсутствующим право собственности Гошовского И.М. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], признано недействительным постановление главы администрации Адлерского района г. Сочи от 23 июня 2004 г. № 660 о предоставлении Кайданюк О.В. в собственность земельного участка, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] снят с государственного кадастрового учёта.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гошовского И.М., подписанной его представителем адвокатом Кедриным Н.С., ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 24 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со ст. 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных актов.

Судами установлено, что на основании постановления главы администрации Хостинского района г. Сочи от 13 августа 2002 г. № 377

Кайданюк О.В. зачислена в списки очередников как нуждающаяся в улучшении жилищных условий.

Постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи от 23 июня 2004 г. № 660 Кайданюк О.В. предоставлен в собственность земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]

В настоящее время собственником указанного земельного участка является Гошовский И.М., его право собственности зарегистрировано 8 августа 2022 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что Кайданюк О.В. по общему учёту для улучшения жилищных условий был присвоен порядковый номер [REDACTED], она не состояла в очереди на получение земельного участка для строительства индивидуального жилого дома как нуждающаяся в улучшении жилищных условий и не относилась к категории граждан, имеющих льготы на получение земельного участка в собственность. На дату предоставления в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] Кайданюк О.В. не являлась первоочередником как нуждающаяся в улучшении жилищных условий.

Поскольку Кайданюк О.В. зачислена в списки очередников как нуждающихся в улучшении жилищных условий постановлением главы администрации Хостинского района г. Сочи, предоставление земельного участка в границах Адлерского района г. Сочи осуществлено с нарушением норм законодательства и административно-территориальных границ г. Сочи.

Установив названные обстоятельства, суд первой инстанции пришёл к выводу, что возникновение у Кайданюк О.В. права на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], а также последующие переходы права являются незаконным, поскольку предоставление земельного участка осуществлено не в порядке очередности.

Перечисленные обстоятельства суд счёл основанием для признания постановления главы администрации Адлерского района г. Сочи от 23 июня 2004 г. № 660 о предоставлении Кайданюк О.В. в собственность земельного участка недействительным.

Суд сделал вывод о том, что последующее отчуждение земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в пользу третьих лиц тоже является недействительным.

Суд не согласился с доводами Гошовского. И.В. о пропуске срока исковой давности, поскольку представитель истца в судебном заседании пояснил, что о нарушении права муниципального образования стало известно перед подачей искового заявления и срок исковой давности администрацией не пропущен.

Суд также указал, что представленными доказательствами подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] незаконно предоставлен Кайданюк О.В., то есть выбыл из

собственности муниципального образования помимо его воли. При этом требования искового заявления направлены на восстановление нарушенных прав муниципального образования, не свидетельствуют о законности выбытия и отчуждения спорного объекта недвижимости и не противоречат законодательству при разрешении споров об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, а потому восстановление нарушенных прав муниципального образования городской округ город-курорт Сочи по настоящему спору возможно путём предъявления иска о признании права отсутствующим.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что довод апелляционной жалобы о приобретении ответчиком земельного участка по договору купли-продажи у ООО «Актив-К» не может служить упованием для сохранения за ответчиком права собственности на земельный участок, предоставленный первоначальному собственнику Кайданюк О.В. с нарушением требований земельного законодательства, поскольку не порождает правовых последствий действительной сделки.

Освоение предыдущим собственником ООО «Актив-К» земельного участка не имеет правового значения при рассмотрении настоящего спора, поскольку предмет доказывания в рамках заявленных требований выступает законность либо незаконность постановления администрации о предоставлении земельного участка.

Поскольку исковая давность не распространяется на право требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права отсутствующим, а земельный участок изначально предоставлен Кайданюк О.В. из земель Адлерского района г. Сочи в нарушение требований земельного законодательства, суд апелляционной инстанции указал, что срок исковой давности на заявленные администрацией требования не распространяется.

Оснований не согласиться с выводами нижестоящих судов по доводам кассационной жалобы не имеется.

Кассационная жалоба не содержит ссылок на обстоятельства, которые не получили бы оценки со стороны нижестоящих судов по правилам гл. 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или свидетельствуют о нарушении прав и законных интересов заявителя.

Судебная коллегия отмечает, что довод заявителя о выборе истцом ненадлежащего способа защиты права основан на неверном толковании норм права.

В п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

предусмотрено, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения такими земельными участками, если иное не предусмотрено законом, распоряжение такими земельными участками осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, закреплёнными в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права (п. 1 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путём признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий её недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии с п. 1 ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в ст. 10 данного кодекса, а способы защиты – в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По смыслу ст. 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Закон не ограничивает субъекта в выборе способа защиты нарушенного права. Граждане и юридические лица в силу ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению, однако избранный лицом способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения и в конечном итоге привести к восстановлению нарушенного права.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом. Выбранный истцом способ защиты права должен в результате применения восстанавливать это право и не должен нарушать права и законные интересы иных лиц. Если нормы права предусматривают для конкретного правоотношения только определённый способ защиты, то лицо,

обращающееся в суд за защитой своего права, вправе применять лишь этот способ.

В п. 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 также разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (абзац четвёртый).

Таким образом, избранный истцом способ защиты нарушенного права является надлежащим, удовлетворение заявленных требований ведёт к восстановлению нарушенных прав муниципального образования городской округ город-курорт Сочи.

Иные доводы кассационной жалобы сводятся к изложению позиции заявителя, которая была представлена в судах первой и апелляционной инстанций, получила надлежащую правовую оценку со стороны нижестоящих судов, оснований не согласиться с которой не имеется.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных актов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи от 26 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 октября 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Гошовского Ивана Михайловича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи