



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ24-194-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 ноября 2024 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 гражданское дело по иску муниципального образования город Краснодар к Зайцеву Николаю Ивановичу о признании зарегистрированного права отсутствующим

по кассационной жалобе представителя Зайцева Николая Ивановича – Вольфман Евгении Игоревны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее также – Администрация) обратилась в суд с иском к Зайцеву Н.И. о признании зарегистрированного права отсутствующим, мотивируя свои требования тем, что ответчик на находящемся у него в аренде земельном

участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1197 кв. м, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки», расположенном по адресу: г. [REDACTED]

[REDACTED], возвел строение, зарегистрировав за собой в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) право на это строение как на одноэтажный жилой дом площадью 31,4 кв. м с кадастровым номером [REDACTED]. По мнению Администрации, данное строение является некапитальным и не относится к недвижимым вещам, в связи с чем запись о государственной регистрации права собственности на него является недействительной.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 11 января 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. решение Советского районного суда г. Краснодара от 11 января 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Зайцева Н.И. ставит вопрос об отмене судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанции, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 10 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

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 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.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, Зайцеву Н.И. на праве собственности принадлежит одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 31,4 кв. м, расположенный по адресу: г. [REDACTED] внутригородской округ, ул. [REDACTED], о чем 1 апреля 2020 г. в ЕГРН сделана запись о государственной регистрации.

Земельный участок с кадастровым номером 2 [REDACTED] площадью 1 197 кв. м, на котором расположен спорный объект, имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки», данные о правообладателе в ЕГРН отсутствуют.

26 августа 2011 г. в отношении указанного земельного участка между администрацией муниципального образования город Краснодар и Шкромалевым П.С. был заключен договор аренды, права и обязанности арендатора земельного участка по которому впоследствии были переданы Зайцеву Н.И.

31 января 2017 г. администрацией Карасунского внутригородского округа г. Краснодара Зайцеву Н.И. было выдано разрешение на строительство индивидуального трехэтажного жилого дома.

21 октября 2019 г. Зайцевым Н.И. подано уведомление об окончании строительства одноэтажного индивидуального жилого дома площадью застройки 37,4 кв. м.

25 октября 2019 г. администрацией Карасунского внутригородского округа г. Краснодара Зайцеву Н.И. выдано уведомление о несоответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям разрешения на строительство от 31 января 2017 г.

Согласно техническому заключению МБУ «Институт Горкадастрпроект» муниципального образования город Краснодар

от 26 ноября 2020 г., выполненному по заданию Управления муниципального контроля муниципального образования город Краснодар, спорный объект не относится к недвижимым вещам и не является капитальным, не является объектом индивидуального жилищного строительства и не предназначен для проживания в нем людей.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции принял во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы от 10 сентября 2021 г., проведенной по делу ООО «Агентство технических экспертиз «Паритет», согласно выводам которого спорное строение относится к объектам недвижимого имущества, является капитальным строением, объектом индивидуального жилищного строительства, предназначено для проживания в нем людей, и исходил из того, что достоверных и достаточных доказательств, свидетельствующих об обратном, истцом суду не представлено.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении заявленных исковых требований, суд апелляционной инстанции сослался на заключение от 14 августа 2023 г. дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, назначенной при апелляционном рассмотрении дела и проведенной ООО «Экспертное предприятие «СТРОЙТЭКС», в соответствии с выводами которого спорное строение по своему архитектурно-планировочному решению и функциональному назначению не является индивидуальным жилым домом, домом блокированной застройки, многоквартирным домом либо объектом вспомогательного использования, а является нежилым строением, не соответствует правилам землепользования и застройки муниципального образования, строительным правилам, гигиеническим, санитарно-эпидемиологическим и антисейсмическим требованиям.

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

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

В силу пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался.

Апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 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 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.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

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

Согласно части 1 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В силу статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основание и предмет иска определяет истец.

В соответствии с частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Как разъяснено в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами. Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» также разъяснено, что при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

При этом выбор способа защиты гражданских прав, перечисленных в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, принадлежит субъекту права, который вправе воспользоваться как одним из них, так и несколькими способами. Суд рассматривает спор исходя из предмета и оснований заявленного иска и не вправе изменить их без ходатайства истца.

Как усматривается из материалов дела, администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Зайцеву Н.И. о признании отсутствующим зарегистрированного в ЕГРН права на объект строительства, возведенный ответчиком на находящемся у него в аренде земельном участке. Администрация со ссылкой на положения статей 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также

Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», на разъяснения, изложенные в пункте 52 постановления 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», согласно которым в случаях, когда право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим, полагала, что возведенный ответчиком на земельном участке объект строительства не относится к недвижимым вещам, что является основанием для его снятия с государственного кадастрового учета и признания зарегистрированного права на него отсутствующим.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иски требования, суд апелляционной инстанции разрешил спор, фактически подменив рассмотрение вопроса о том, является ли спорный объект движимым или недвижимым имуществом, исследованием вопроса, является ли спорное строение жилым домом или нежилым, а также соответствует ли оно противопожарным требованиям, строительным, санитарным и иным обязательным нормам и правилам.

Вместе с тем такие вопросы имели бы юридическое значение при разрешении требований о сносе постройки как самовольной или требований о проведении работ, направленных на устранение допущенных нарушений при строительстве объекта, однако подобных требований истцом заявлено не было.

При этом согласно выводам заключения судебной строительно-технической экспертизы от 10 сентября 2021 г., принятого судом первой инстанции в качестве допустимого доказательства, спорное строение относится к объектам недвижимого имущества и является капитальным строением.

Указанное заключение судом апелляционной инстанции при разрешении спора отвергнуто не было, повторной экспертизы в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности данного заключения судом апелляционной инстанции не назначалось.

Дополнительная экспертиза же была назначена судом апелляционной инстанции по вопросам, не входящим в предмет доказывания по делу с учетом предмета и оснований заявленного иска.

Норм материального права, позволивших удовлетворить иски требования администрации муниципального образования город Краснодар по заявленному истцом основанию, то есть несоответствию спорного строения критериям недвижимого имущества вследствие отсутствия прочной связи с землей, исключающей его перемещение без несоразмерного ущерба назначению этого объекта, судом апелляционной инстанции в нарушение требований процессуального закона приведено не было.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Зайцева Н.И. законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Зайцева Н.И., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 12 сентября 2023 г. и определение

судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 декабря 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи

