



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-268-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Нехорошко Валерия Павловича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности по кассационной жалобе Нехорошко Валерия Павловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Нехорошко В.П. Чекоеву Д.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Нехорошко В.П. обратился в суд с названным иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, указав, что ему на праве собственности принадлежат земельные участки, на которых расположены гостевой дом, полученный в результате реконструкции объекта капитального строительства, и гостиница. Указанные объекты соответствуют строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни, здоровью граждан, в связи с чем, как полагал истец, за ним может быть признано право собственности на них.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 17 декабря 2021 г. иски удовлетворены.

Определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 февраля 2022 г. решение суда первой инстанции разъяснено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г., решение суда первой инстанции и определение и его разъяснении отменены, постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска отказано, произведён поворот исполнения решения суда.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 18 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Нехорошко В.П. является собственником двух земельных участков, расположенных по адресу: [REDACTED] право собственности на которые зарегистрировано 5 сентября 2009 г. и 18 марта 2013 г.

Участки по своей категории относятся к землям населённых пунктов, вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок прочих мест для проживания.

Земельные участки, принадлежащие истцу на праве собственности, расположены в территориальной зоне Ж-2 (зона малоэтажной жилой застройки), градостроительным регламентом к основным видам разрешённого использования земельных участков, находящихся в указанной

зоне, отнесены, в том числе, «для индивидуального жилищного строительства» и «гостиничное обслуживание».

На земельных участках расположены жилой дом, принадлежащий истцу на праве собственности, и объект капитального строительства, назначение: нежилое, количество этажей – четыре.

В результате проведенной истцом реконструкции жилого дома данный объект капитального строительства в настоящее время представляет собой трёхэтажное строение, фактически используемое истцом для личного проживания, а также в качестве гостевого дома для размещения отдыхающих. Указанное строение подключено к коммунальной сети электроснабжения, системе водоснабжения и водоотведения.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, принимая во внимание выводы экспертизы, выполненной ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы», исходил из того, что объект недвижимости возведён на земельном участке, разрешённое использование которого допускает размещение на нём гостевого дома и объекта гостиничного типа. Кроме того, как установил суд, строения соответствуют основным градостроительным и строительным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, права и законные интересы третьих лиц не нарушают.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истцом произведена реконструкция принадлежащего ему на праве собственности жилого дома в гостевой дом, в результате которой увеличилась этажность и площадь строения, возведена гостиница в отсутствие разрешительной документации, мер по её легализации истцом не предпринималось.

Судом апелляционной инстанции также указано, что заключение ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы» не может быть принято в качестве допустимого доказательства по делу, поскольку получено по инициативе Нехорошко В.П. во внесудебном порядке.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются

при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В силу подп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с абзацем первым п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Абзацем четвёртым п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении,

постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта, если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на то, что реконструкция жилого дома в гостевой дом и возведение гостиницы произведены истцом без разрешительной документации.

Согласно ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утратили силу чч. 9–9² ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу п. 1¹ ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Как предусмотрено ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с ч. 17 ст. 51 названного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Из содержания названных норм следует, что в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1¹ ч. 17 ст. 51, ст. 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Приведённые нормы права суд апелляционной инстанции не учёл.

Вопрос о наличии или отсутствии условий, при которых в соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть признано право собственности на самовольную постройку, судом апелляционной инстанции фактически не разрешён.

При этом вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии доказательств, подтверждающих возведение (реконструкцию) спорных объектов в соответствии со строительными, противопожарными нормами и правилами, не создающих угрозу жизни и здоровью граждан, противоречит фактическим обстоятельствам дела.

Доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов (ч. 1 ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как предусмотрено ч. 1 ст. 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, оказательства представляются лицами, участвующими в деле.

По настоящему делу истцом в обоснование своей позиции было представлено заключение ООО «Геленджикское бюро строительной технической экспертизы», которое суд апелляционной инстанции счёл недопустимым доказательством.

Допустимость доказательств в гражданском процессе означает, что обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Гражданское процессуальное законодательство не содержит запрет на предоставление сторонами письменных доказательств, каким является заключение ООО «Геленджикское бюро строительной технической экспертизы», в обоснование своей позиции, и не возлагает на них обязанность доказывать соответствие возведённых объектов недвижимости требованиям градостроительных норм и правил каким-либо определённым

способом, в связи с чем вывод суда апелляционной инстанции о том, что представленное истцом письменное доказательство не является допустимым, неверен.

Данное доказательство подлежало оценке со стороны суда по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, чего сделано не было.

В любом случае, для разрешения возникшего гражданско-правового спора суду надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, к которым в настоящем случае относилось соответствие возведённых истцом объектов недвижимости требованиям градостроительного и земельного законодательства для разрешения вопроса о возможности их введения в гражданский оборот.

Отвергнув представленное истцом доказательство, которое ответчиком не оспаривалось, суд апелляционной инстанции вопрос о предоставлении дополнительных доказательств перед сторонами не поставил и сам мер к установлению значимых для правильного разрешения спора обстоятельств не предпринял, в частности, вопрос о назначении судебной строительно-технической экспертизы не обсудил.

Суд апелляционной инстанции также счёл, что суд первой инстанции, в нарушение требований действующего законодательства узаконил право истца на самовольные постройки в судебном порядке, что является исключительным способом защиты права и не может быть использовано для упрощения регистрации прав на вновь созданный (реконструируемый) объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, а именно в обход получения в предусмотренном законом порядке разрешений на строительство (реконструкцию) или на ввод объекта в эксплуатацию от уполномоченных органов.

Между тем, признание права согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации является одним из способов защиты нарушенного права, его применение судом нарушать закон не может. При этом несогласие суда апелляционной инстанции с применением нижестоящим судом способа защиты права, избранного истцом, должно быть мотивировано в постановленном судебном акте, чего в настоящем случае судебной коллегией краевого суда сделано не было.

Кроме того, признание права собственности на самовольную постройку как способ защиты права прямо указано в п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как предусмотрено ст. 443 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в случае отмены решения суда, приведённого в исполнение, и принятия после нового рассмотрения дела решения суда об отказе в иске полностью или в части либо определения о прекращении производства по делу или об оставлении заявления без рассмотрения ответчику должно быть возвращено всё то, что было с него взыскано в

пользу истца по отменённому решению суда (поворот исполнения решения суда).

Постановленным по настоящему делу апелляционным определением произведён поворот исполнения решения суда первой инстанции, в рамках которого судебная коллегия признала отсутствующим право собственности истца на жилой дом и гостиницу с магазином, указав, что апелляционное определение является основанием для внесения изменения в ЕГРН относительно жилого дома и для снятия с кадастрового учёта и аннулирования государственной регистрации права собственности за истцом на гостевой дом.

Исходя из положений ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснений, изложенных в п. 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», признание права отсутствующим является способом защиты нарушенного права.

Гражданское законодательство, основывающееся на принципе диспозитивности, предполагает, что вопрос о том, защищать или нет нарушенное право, зависит от волеизъявления лица, чьё право нарушено.

В настоящем случае вопрос о признании права отсутствующим сторонами спора перед судом не ставился, а сам по себе поворот исполнения решения суда, являясь по своей сути приведением сторон в изначальное положение, не предполагает возникновения новых правоотношений, которые должны быть разрешены судом.

При таких обстоятельствах поворот исполнения решения суда не может быть произведён путём признания отсутствующим права стороны.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ 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 14 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

