



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-325-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным и имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея к ФГБОУ «Всероссийский детский центр «Смена», ФГУП «Росморпорт», Щербак Людмиле Николаевне, Петровой Ирине Михайловне, Бухтояровой Марине Михайловне, Коневу Юрию Валентиновичу, Муленко Павлу Николаевичу, Черкуновой Людмиле Ивановне, Максимовой Светлане Михайловне, Авдолян Любови Викторовне, Багиян Мире Сергеевне, Девятайкиной Елене Афанасьевне, Романову Владимиру Михайловичу, Маренковой Ангелине Валерьевне, Редкобородову Сергею Викторовичу об освобождении земельных участков путём сноса объекта капитального строительства по кассационной жалобе Щербак Людмилы Николаевны, Петровой Ирины Михайловны, Бухтояровой Марины Михайловны, Конева Юрия Валентиновича, Черкуновой Людмилы Ивановны, Редкобородова Сергея Викторовича, Максимовой Светланы Михайловны, Девятайкиной Елены Афанасьевны, Романова Владимира Михайловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Бухтоярову М.М., Петрову И.М., Романова В.М., их представителя Горного А.В., представляющего также интересы Девятайкиной Е.А., Черкуновой Л.И., Максимовой С.М., Конева Ю.В.,

Редкобородова С.В., Щербак Л.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ФГБОУ «Всероссийский детский центр «Смена» Плоткина А.К., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

МТУ ФАУГИ в Краснодарском крае и Республике Адыгея обратилось с названным иском к ответчикам, указывая, что на земельных участках, предоставленных ВДЦ «Смена» в постоянное (бессрочное) пользование, в отсутствие согласия федерального собственника земельного участка на застройку части территории оздоровительного лагеря объектом коммерческого назначения расположен объект недвижимости, разрешительная (уведомительная) и иная документация на возведение которого в установленном порядке не выдавалась. Возведение строения на чужом земельном участке без согласия правообладателя, по мнению истца, само по себе является достаточным основанием для квалификации возведённого объекта как самовольной постройки, при этом строительство спорного объекта недвижимого имущества было осуществлено в нарушение целевого использования земельного участка.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 27 сентября 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён: на ответчиков возложена обязанность за свой счёт освободить земельные участки путём сноса объекта капитального строительства (нежилого здания).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г. апелляционное определение отменено в части удовлетворения исковых требований к ответчику ФГУП «Росморпорт», дело в названной части направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, в остальной части апелляционное определение оставлено без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований, предъявленных к ФГУП «Росморпорт», оставлено без изменения.

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 15 ноября 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, возражения на кассационную жалобу, 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 спор возник в отношении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], находящихся в собственности Российской Федерации, и возведённого на них объекта недвижимости – здания малой гостиницы со спасательной станцией.

17 марта 1998 г. ВДЦ «Смена» (ранее – ГООЦ «Рабочая смена») выдан государственный акт на право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками общей площадью 20,37 га.

Согласно сведениями ЕГРН основной земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт 14 июня 2007 г., имеет статус «ранее учтённый», отнесён к категории земель населённых пунктов и имеет разрешённое использование «для размещения государственного оздоровительно-образовательного учреждения дополнительного образования детей».

Указанный земельный участок является собственностью Российской Федерации и закреплён за ВДЦ «Смена» на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В границах земельного участка [REDACTED] имеется галечный пляж, предназначенный для организации отдыха и купания детей, частью которого является земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], с разрешённым использованием «под иными объектами специального назначения»; по документу – для эксплуатации причала «Сукко».

12 мая 1998 г. между ГООЦ «Рабочая смена» и ООО ПКФ «Юг Сервис», а также несколькими гражданами был заключён договор о совместной деятельности в долевом участии в строительстве.

В соответствии с условиями данного договора, стороны обязались совместно действовать в целях строительства малой гостиницы со спасательной станцией в с. Сукко курорта Анапа на земельном участке для

получении в собственность расположенных в указанном здании, а также для строительства летних коттеджей для детей-сирот, оздоравливающихся в ГООЦ «Рабочая смена».

Строительство объекта недвижимости осуществлялось на основании постановления главы курорта Анапа от 4 ноября 1997 г. № 1096 и разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 4 ноября 1997 г. № 30, выданного администрацией города-курорта Анапа, а именно – инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации курорта Анапа.

На основании акта государственной комиссии приёмки законченных строительством объектов от 4 августа 2000 г. построенное здание малой гостиницы со спасательной станцией (на 40 мест) принято в эксплуатацию.

По окончании строительства, на основании актов приёмки-передачи недвижимого имущества в собственность от 12 января 2001 г. в счёт исполнения обязательств по договору от 12 мая 1998 г. ГООЦ «Рабочая смена» передал часть помещений в построенной гостинице в собственность участникам обязательств.

Разрешая спор, суд первой инстанции сослался на положения Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, Федеральных законов от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» от 24 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и от 17 апреля 2006 г. № 53-ФЗ, которым в перечисленные акты внесены изменения.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции проанализировал приведённое законодательство, действовавшее во времени, и, учитывая, что спорное здание построено по проекту на основании выданного органами местного самоуправления разрешения на строительство, а также принято комиссией, введено в эксплуатацию, передано по актам сдачи-приёмки и право собственности на него зарегистрировано в установленном законом порядке, не принял во внимание довод истца о статусе нежилого помещения в качестве объекта самовольного строительства и о возведении спорного объекта недвижимости на земельном участке, не отведённом для использования в таких целях, поскольку разрешённое использование допускает размещение на нём подобного объекта недвижимого имущества, и спорное строение соответствует основным градостроительным и строительным нормам и правилам, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, права и законные интересы третьих лиц не нарушает.

В связи с тем, что ответчики Щербак Л.Н., Петрова И.М., Конев Ю.В., Бухтоярова М.М., Муленко П.Н., Черкунова Л.И., Максимова С.М., Багиян М.С., Авдолян Л.В., Девятайкина Е.А., Романов В.М., Маренкова А.В., Редкобородов С.В. являются добросовестными приобретателями принадлежащего им на праве собственности указанного

недвижимого имущества и на законных основаниях приобрели у прежних собственников помещения, суд не усмотрел оснований для сноса объекта капитального строительства.

Судом также применён срок исковой давности со ссылкой на то, что истец не является владеющим собственником. О нарушенном праве истцу стало известно не с момента вынесения постановления о прекращении уголовного дела в отношении бывшего начальника оздоровительного учреждения в 2018 году, а с 2006 года, так как с этого времени сотрудниками федерального агентства составлялись акты инвентаризации имущества.

Отменяя решение суда первой инстанции в отношении указанных ответчиков и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции исходил из того, что нежилое здание малой гостиницы со спасательной станцией является самовольной постройкой, поскольку возведено без согласия собственника земельного участка, с нарушением его целевого использования.

Земельный же участок, на котором находится строение, является собственностью Российской Федерации, и закреплён за ФГБОУ «Всероссийский детский центр «Смена» на праве постоянного (бессрочного) пользования. Из владения образовательного учреждения земельный участок не выбывал, а потому, как указал суд апелляционной инстанции, выводы суда о пропуске срока исковой давности ошибочны, поскольку в соответствии со ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации на требования собственника о нарушении его прав, не связанных с лишением владения, исковая давность не распространяется.

Кассационный суд общей юрисдикции с такими выводами суда апелляционной инстанции согласился.

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.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», по

смыслу ст. 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Как предписывается пп. 5 и 6 ч. 2 ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в апелляционном определении указываются: обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле, а также мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

В рамках настоящего дела решение суда первой инстанции было отменено в апелляционном порядке, однако судебная коллегия краевого суда постановила новое решение, которое не соответствует вышеприведённой норме права.

При рассмотрении спора судом первой инстанции определены существенные, по его мнению, обстоятельства, исследованы и оценены доказательства и мотивированы выводы об отказе в удовлетворении иска.

Отказывая в удовлетворении иска, суд со ссылками на нормы закона обосновал, что объект капитального строительства, по поводу которого возник спор, возведён после получения необходимого разрешения на земельном участке, разрешённое использование которого допускает размещение на нём подобного объекта недвижимого имущества, и спорное строение соответствует основным градостроительным и строительным нормам и правилам, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, права и законные интересы третьих лиц не нарушает.

Суд апелляционной инстанции, не опровергнув выводы нижестоящего суда, не установив новых обстоятельств и не дав оценку собранным по делу доказательствам по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, отменил постановленный судебный акт.

При этом мотивы, по которым суд апелляционной инстанции пришёл к сделанным им выводам, в апелляционном определении не приведены, отсутствуют ссылки на доказательства, которые подтверждали бы данные выводы, и их законодательное обоснование.

Делая вывод о том, что здание гостиницы возведено без законных на то оснований, поскольку на момент возведения постройки распоряжаться земельным участком, находящимся в государственной собственности, могло Министерство государственного имущества Российской Федерации, а не

Министерство образования Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не учёл, что, как было установлено и не оспаривалось в ходе рассмотрения дела, государство уже распорядилось принадлежащим ему земельным участком, предоставив его на праве постоянного (бессрочного) пользования ВДЦ «Смена».

Правомочия лица, в пользовании которого находился земельный участок, на котором возведён спорный объект недвижимости, суд апелляционной инстанции не проверил.

Между тем, именно ВДЦ «Смена», которому земельный участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, был заключён договор о совместной деятельности в долевом участии в строительстве, в результате исполнения которого у названного учреждения возникло право собственности на часть возведённого объекта недвижимости.

Сведений о том, что данный договор от 12 мая 1998 г. признан недействительным или расторгнут до момента его исполнения, материалы дела не содержат, суды этого не установили, однако суд апелляционной инстанции указанное обстоятельство, как и вышеприведённые, проигнорировал и оценки им не дал.

По какой причине лицо, владеющее земельным участком на законном основании, не может возвести на нём строение, судебная коллегия краевого суда не указала.

Выводы суда первой инстанции о том, что на момент начала строительства спорного объекта недвижимости были соблюдены все необходимые для этого процедуры и получены разрешения, что распоряжение земельными участками было осуществлено правомочным на то лицом, и что возведённое строение соответствует целевому назначению земельных участков, на которых оно расположено, судебная коллегия краевого суда не опровергла.

Таким образом, 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.

Судебная коллегия также отмечает, что при удовлетворении негаторного, как указал суд апелляционной инстанции, отказывая в применении исковой давности, иска, способ защиты права (освобождение земельного участка путём сноса объекта капитального строительства) им применён, соответствующий спорам, связанным с самовольной постройкой.

Данные иски имеют разную правовую природу, основание, предмет доказывания и к ним применяются разные способы защиты гражданских прав.

Использование конструкции негаторного иска для избежания применения срока исковой давности, целью установления законодателем

которого является стабилизация гражданского оборота и защита добросовестных его участников, также указывает на то, что постановленный в настоящем случае судом апелляционной инстанции акт не отвечает требованиям, предъявляемым к его законности.

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.

Одновременно с этим также подлежит отмене как последующее апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г.

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 11 апреля 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 августа 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи