



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-356-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Калининцевой Альбины Гавриловны к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на объект недвижимости по кассационной жалобе Калининцевой Альбины Гавриловны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Калинцева А.Г. обратилась в суд с названным иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, указав, что на принадлежащем ей земельном участке расположен жилой дом, реконструированный в гостевой дом. Поскольку реконструкция проведена без соответствующего разрешения, строение является самовольным, однако истец полагала, что поскольку оно соответствует строительным нормам и правилам, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, за ней может быть признано в судебном порядке право собственности на данный гостевой дом.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 24 августа 2020 г. иск удовлетворён частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 18 октября 2024 г. Калининцевой А.Г. восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

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 9 декабря 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 Калининцевой А.Г. принадлежит на праве собственности земельный участок из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства и земельные участки прочих мест для проживания», расположенный по адресу: [REDACTED].

11 марта 2020 г. за Калининцевой А.Г. также зарегистрировано право собственности на жилой дом (кадастровый номер [REDACTED]), расположенный на данном земельном участке.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что впоследствии жилой дом был реконструирован истцом и в реконструированном состоянии представляет собой гостевой дом, сохранение спорного объекта не нарушает права и законные интересы третьих лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом суд руководствовался заключением строительно-технической экспертизы от 19 июня 2020 г., проведённой экспертами ООО «ТАИР», представленным истцом.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что при таких обстоятельствах, поскольку реконструированная постройка соответствует строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создавая угрозу жизни и здоровью граждан, за истцом возможно признать право собственности на данный объект недвижимости.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, указав, что до начала строительных работ мер к легализации спорного объекта недвижимости как гостевого дома истцом не предпринималось, равно как и не представлено доказательств наличия препятствий в получении разрешения на строительство (реконструкцию) или доказательств того, что истцу в получении такого разрешения было необоснованно отказано.

Приняв во внимание действия истца по вводу в эксплуатацию в упрощённом порядке индивидуального жилого дома и последующей его реконструкции в гостевой дом с увеличением этажности и общей площади более чем в 3 раза, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда указала на злоупотребление истцом права и попытку обойти установленный законом административный порядок по получению разрешительной документации на строительство объекта гостиничного типа.

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.

Как предусмотрено ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй.

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») (п. 1¹ ч. 17 ст. 51 названного кодекса, введён Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В этом же случае не требуется и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, после вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется получение разрешения на строительство, для этого в соответствии со ст. 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции названные положения закона не учёл.

Отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался также на то, что из представленного истцом заключения и технического плана здания усматривается, что строение возведено с нарушением отступов от границ земельного участка, то есть с нарушением правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик.

Названное обстоятельство констатировано судом апелляционной инстанции, однако не мотивировано в нарушение требований ст. 198 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Суд не установил, какие именно отступы от границ земельного участка имеет спорное строение, каким конкретно установленным нормам данные отступы не соответствуют, создаёт ли это обстоятельство грозу жизни и здоровью третьих лиц, нарушает ли их права и законные интересы.

Судебная коллегия также отмечает, что суд не обладает специальными познаниями в области строительства, в связи с чем вышеуказанные выводы суда апелляционной инстанции вызывают сомнения в их правильности.

Нельзя также не отметить, что, как указывала истец, площадь возведённого ею жилого дома составляла 149,9 м², площадь гостевого дома после реконструкции увеличилась до 254,9 м², то есть, менее, чем в два раза, иного при рассмотрении дела установлено не было, в связи с чем утверждение суда апелляционной инстанции о том, что истец провела реконструкцию жилого дома в гостевой дом с увеличением общей площади более чем в три раза (до 529 м², что является площадью всего земельного участка, расположенного под строением), противоречит материалам дела.

Судебная коллегия полагает необходимым обратить внимание на то, что юридически значимым обстоятельством по делам, связанным с самовольной постройкой, является соответствие не только конечных параметров самовольно возведённого объекта предъявляемым законом к такого рода строениям требованиям, но и соблюдение процедуры его возведения.

Таким образом, применительно к настоящему делу в случае, если суд приходит к выводу о том, что на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, возведён не индивидуальный жилой дом, а гостевой дом, для правильного разрешения спора надлежит установить не только соответствие данного объекта территориальной зоне, но и иным требованиям, предъявляемым именно к гостевым домам, в частности, была ли необходима для его возведения специальная документация, была ли она получена, соответствует ли ей и иным градостроительным нормам и правилам возведённый объект как гостевой дом.

В рамках настоящего дела данные вопросы ни судом первой инстанции, ни судом апелляционной инстанции исследованы не были, экспертиза, перед которой были бы поставлены соответствующие вопросы для исследования, не проводилась, иные доказательства не добывались.

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 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи