



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-9-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Исояна Уске Барзаниевича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой дом по кассационной жалобе Исоян Аник Пашаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г.

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

установила:

Исоян У.Б. обратился в суд с названным иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, указав, что на принадлежащем ему земельном участке без разрешительной документации возвёл объект капитального строительства – гостевой дом. Ответчик отказал в выдаче разрешения на ввод дома в эксплуатацию, однако истец полагал, что право собственности может быть оформлено на него в судебном порядке.

Представитель администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в судебном заседании заявленные исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 14 октября 2020 г. исковые требования Исояна У.Б. удовлетворены.

Определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 6 июня 2023 г. произведена замена истца Исояна У.Б. его правопреемником Исоян А.П.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 марта 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об отказе в иске, произведён поворот исполнения решения суда.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 4 февраля 2025 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 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], принадлежал на праве собственности Исояну У.Б.

Указанный земельный участок расположен в зоне малоэтажной жилой застройки «Ж-2». Одним из видов разрешённого использования объектов капитального строительства в указанной зоне являются гостевые дома.

В 2020 году на земельном участке возведён объект капитального строительства – двухэтажный гостевой дом, назначение – нежилое, площадью 441,9 м².

При рассмотрении дела в суде первой инстанции Исояном У.Б. представлено заключение от 5 июля 2020 г., подготовленное

ООО «Геленджикское бюро судебно-технической экспертизы», согласно которому объект недвижимости (гостевой дом) имеет исправное техническое состояние, соответствует требованиям строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом также установлено, что разрешение на возведение указанного объекта недвижимости собственником земельного участка получено не было.

В выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик Исояну У.Б. отказано.

Впоследствии право собственности на земельный участок перешло к Исоян А.П. на основании договора дарения, заключённого с Исояном У.Б. 10 марта 2023 г.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что возведённый с соблюдением градостроительных, строительных, санитарных норм объект недвижимости не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, а отсутствие разрешения на строительство данного объекта не является безусловным основанием для признания на него права собственности.

С данными выводами не согласился суд апелляционной инстанции, указав, что возведение Исояном У.Б. объекта капитального строительства осуществлено без получения на это необходимых согласований, разрешений, а также без получения положительного заключения экспертизы, государственной экологической экспертизы, в связи с чем допущенное нарушение законодательства создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, эксплуатирующих спорный объект, и лиц, проживающих на смежных земельных участках, в связи с чем решение суда отменил с вынесением нового решения об отказе в иске.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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 обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В п. 2 той же статьи предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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, 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.

В силу 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.

Как разъяснено в п. 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не были выполнены судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела, поскольку для правильного разрешения настоящего дела необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д.

При этом вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии доказательств, подтверждающих возведение гостевого дома в соответствии со строительными, противопожарными нормами и правилами, и того, что он не создаёт 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.

Для разрешения возникшего гражданско-правового спора суду надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, к которым в настоящем случае относилось соответствие возведённого Исояном У.Б. объекта недвижимости требованиям градостроительного и земельного законодательства для разрешения вопроса о возможности его введения в гражданский оборот.

По настоящему делу истцом в обоснование своей позиции было представлено заключение ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы», которое ответчиком не оспаривалось и которое суд апелляционной инстанции счёл относимым, допустимым и достоверным доказательством.

При этом суд указал, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст. 67, ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Констатировав вышеприведённое разъяснение Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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, лишь указав, что в отношении спорного объекта присутствуют квалифицирующие признаки самовольной постройки: возведение объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, а также без получения положительного заключения экспертизы, проектной документации и государственной экологической экспертизы.

Однако суд не учёл, что само по себе отсутствие разрешительной документации допустимым в том смысле, какой вкладывается в это понятие ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, доказательством небезопасности возведённого строения не является. В противном случае законодателем не была бы предусмотрена возможность ввода самовольной постройки, возведённой без разрешительной документации, в гражданский оборот.

Иных допустимых доказательств, опровергающих выводы, содержащиеся в заключении ООО «Геленджикское бюро строительно-

технической экспертизы», материалы дела не содержат, суд апелляционной инстанции их не указал.

Судом также не приведён закон, который возлагает обязанность получить проектную документацию, положительное заключение экспертизы и государственной экологической экспертизы. При этом на той стадии, когда спор уже находится на разрешении суда, ссылка на отсутствие приведённый выше разрешительной документации как на единственное основание для вывода о небезопасности объекта капитального строительства указывает на формальный подход суда к разрешению указанного спора, что недопустимо. Наделённый полномочиями и процессуальными возможностями устанавливать необходимые для правильного разрешения дела обстоятельства, суд при разрешении вопроса о возможности ввода самовольной постройки в гражданский оборот должен был сам определить степень безопасности её эксплуатации для жизни и здоровья третьих лиц, чего сделано не было.

Таким образом, суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда, сам мер к установлению юридически значимых обстоятельств не предпринял, в связи с чем принятое им решение об отказе в иске не отвечает требованиям о законности и обоснованности, установленным ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Иные доказательства судом апелляционной инстанции, как следует из текста судебного акта, не исследованы и не оценены.

Не дано судом апелляционной инстанции оценки и тому обстоятельству, что земельный участок, на котором возведён гостевой дом, расположен в зоне малоэтажной жилой застройки «Ж-2», одним из видов разрешённого использования объектов капитального строительства в которой являются гостевые дома.

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 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи