



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-345-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Осколкова Владимира Николаевича, Эксузяна Сурена Арутюновича к администрации г. Сочи, администрации Адлерского района г. Сочи о признании права собственности на самовольно возведённые строения,

по кассационной жалобе Осколкова Владимира Николаевича, Эксузяна Сурена Арутюновича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г.,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав Осколкова В.Н., Эксузяна С.А. их представителей Русакович А.А., Гусарову С.П., Жолобова А.А., поддержавших доводы жалобы, представителя федеральной территории «Сириус» Шаргаеву Н.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Осколков В.Н. и Эксузян С.А. обратились в суд с иском к администрации г. Сочи, администрации Адлерского района г. Сочи о признании права общей

совместной собственности на жилые дома: литера А, литера п/А, 1961 года постройки; литера В, литера п/В, 2009 года постройки; литера Б с подвалом п/Б, террасой литера б, 2009 года постройки; общей площадью 993,0 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED], а также просили возложить на Управление Федеральной регистрационной службы Краснодарского края обязанность произвести регистрацию права собственности, а на филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи – внести соответствующие изменения в инвентарное дело № [REDACTED].

В обоснование требований истцы ссылались на то, что возведённые ими жилые дома соответствуют нормативам, действовавшим на момент постройки. В отношении строений проведена инвентаризация и получены кадастровый и технический паспорта. Все строения используются по назначению, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 10 декабря 2009 г. искивые требования Осколкова В.Н. и Эксузяна С.А. удовлетворены, за истцами признано право общей совместной собственности на жилые дома (литеры А, Б, В), расположенные по адресу: [REDACTED].

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2010 г. указанное решение суда оставлено без изменения, а кассационная жалоба администрации Адлерского района г. Сочи без удовлетворения.

Администрация федеральной территории «Сириус» 18 октября 2022 г. подала апелляционную жалобу на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 10 декабря 2009 г., в которой содержалась просьба о восстановлении пропущенного процессуального срока на подачу данной жалобы.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 29 ноября 2022 г. администрации федеральной территории «Сириус» восстановлен пропущенный процессуальный срок на подачу апелляционной жалобы на названное решение суда.

Вышестоящими судебными инстанциями данное определение оставлено в силе.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда определением от 26 октября 2023 г. перешла к рассмотрению настоящего дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в иске отказано.

В кассационной жалобе Осколова В.Н. и Эксузяна С.А. ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции и определения кассационного суда общей юрисдикции, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 26 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 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.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Осколков В.Н. и Эксузян С.А. на основании заключённых с Татуляном А.М. договоров купли-продажи 2/3 и 1/3 долей в праве общей долевой собственности от 23 июня 1995 г. и 24 июля 2002 г., соответственно, являлись сособственниками жилого дома литеры А площадью 54,7 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

На основании постановления главы администрации Адлерского района г. Сочи от 22 апреля 2003 г. № 266 истцам в аренду на 49 лет предоставлен земельный участок площадью 1 500 кв.м, на котором расположен названный выше дом.

Постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи от 26 мая 2004 г. № 504 «О разрешении Осколкову В.Н. и Эксузяну С.А. строительства двух жилых домов по ул. [REDACTED]

[REDACTED] истцам разрешено производство строительно-монтажных работ, а также строительство двух объектов недвижимости, этажностью 2 каждый, в границах указанного выше земельного участка, а постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи от 14 апреля 2005 г. № 366 «О разрешении Осколкову В.Н. и Эксузяну С.А. строительства трёхэтажной жилой пристройки к жилому дому и реконструкции хозяйственного блока по адресу [REDACTED] г. [REDACTED]», с учётом проекта пристройки к жилому дому и реконструкции хозяйственного блока, истцам разрешено строительство трёхэтажной жилой пристройки к существующему

жилому дому и проведение работ по реконструкции хозяйственного блока с надстройкой второго этажа и увеличением габаритов объектов, расположенных на земельном участке площадью 1 500 кв.м.

12 августа 2005 г. главой администрации Адлерского района г. Сочи принято постановление № 808 «О корректировке границ земельного участка и предоставлении Осколкову В.Н. и Эксузяну С.А. в аренду земельного участка при жилом доме № [REDACTED]», в соответствии с которым к ранее предоставленному участку ответчикам дополнительно закреплён участок площадью 1855 кв.м, в результате чего площадь участка составила 3355 кв.м.

Вновь образованный земельный участок 9 декабря 2005 г. поставлен на государственный кадастровый учёт с присвоением кадастрового номера [REDACTED].

7 февраля 2006 г. между администрацией Адлерского района г. Сочи и истцами заключён договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, в соответствии с которым истцам предоставлен земельный участок площадью 3355 кв.м при принадлежащем им жилом доме (литера А) для индивидуального жилищного строительства.

В результате раздела данного участка 23 июля 2012 г. на государственный кадастровый учёт поставлены два самостоятельных участка площадью 1100 кв.м ([REDACTED]) и площадью 2255 кв.м ([REDACTED]), в отношении которых 7 августа 2012 г. зарегистрировано право собственности муниципального образования город-курорт Сочи.

2 августа 2012 г. между администрацией г. Сочи и истцами заключено дополнительное соглашение, по которому ответчикам передан земельный участок площадью 2225 кв.м с кадастровым номером [REDACTED].

В отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] 19 сентября 2012 г. в ЕГРН изменён вид разрешённого использования – «для размещения Олимпийского объекта «Культурно-исторический центр в честь Нерукотворного Образа Христа Спасителя в Имеретинской низменности Адлерского района г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)», 20 апреля 2017 г. зарегистрировано право собственности Краснодарского края. В его границах расположен Храм Нерукотворного Образа Христа Спасителя, также находящийся в собственности Краснодарского края.

С 5 апреля 2022 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2255 кв.м, расположенный по [REDACTED], категории земель – земли населённых пунктов с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», принадлежит на праве собственности Российской Федерации.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в собственности Российской Федерации,

зарегистрировано обременение в виде права аренды истцов, в границах участка расположены 5-ти и 6-ти этажные здания.

Муниципальным бюджетным учреждением г. Сочи «Муниципальный институт генплана» выявлено существенное расхождение конфигурации земельного участка, изначально находившегося в пользовании Татуляна А.М., и участка, предоставленного истцам на основании постановления главы администрации Адлерского района г. Сочи 22 апреля 2003 г. № 266.

26 декабря 2006 г. главным архитектором г. Сочи истцам выдано разрешение № [REDACTED] на строительство на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] индивидуального жилого дома площадью застройки 223 кв.м, этажностью – 3, взамен старого.

Однако в действительности истцами на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] возведены объекты в 5 и 6 этажей.

Согласно протоколу от 27 апреля 2022 г. № 60/22-МЗК осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], проведённого администрацией федеральной территории «Сириус», на земельном участке расположены 5-ти и 6-ти этажные объекты.

Из заключения строительно-технической экспертизы, выполненной ООО «Адлерпроектцентр», от 14 октября 2009 г. следует, что на земельном участке по ул. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] имеются следующие строения: одноэтажный жилой дом литеры А, площадь застройки 50,0 кв.м, строительный объём 155 кв.м, год постройки – 1961; четырёхэтажный жилой дом литеры Б, площадь застройки 308,2 кв.м, строительный объём 5093 кв.м, год постройки – 2009; пятиэтажный жилой дом литеры В, площадь застройки 376,6 кв.м, строительный объём 6122 кв.м, год постройки – 2009. Данные строения расположены на закономерном земельном участке. Документы-основания: кадастровый план земельного участка № [REDACTED] от 9 декабря 2005 г., договор № [REDACTED] от 17 февраля 2006 г. о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок. Кадастровый номер объекта [REDACTED], дата выдачи – 29 августа 2006 г., свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, кадастровый номер объекта [REDACTED], дата выдачи – 29 августа 2006 г.

Планировка, высота помещений жилых домов соответствует: СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»; СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Конструкции жилого дома соответствуют: СНиП П-7-81* «Строительство в сейсмических районах»; СНК К22-301-2000* «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края»; СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений»; СНиП 3.03.01.87 «Несущие и ограждающие конструкции».

Жилые дома, расположенные, согласно техническому обследованию строительных конструкций, проведённому в соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий

и сооружений», имеют исправное состояние, характеризующейся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности, а также, согласно поверочным расчётам, они способны воспринимать эксплуатационную нагрузку в условиях восьмибальной сейсмике. Земельный участок по генплану г. Сочи расположен в городской черте, во второй зоне округа санитарной охраны курорта, экономико-планировочная зона А-2-б. Рельеф участка ровный, спланированный. На территории участка имеются ценные зеленые насаждения. Градостроительные ограничения отсутствуют.

Жилые дома литера Б и литера В расположены на земельном участке без нарушений «красной» линии, не препятствуют в пользовании строениями, находящимися в том или ином виде права у лиц, являющихся соседями, не препятствуют в проведении ими какого-либо ремонта или иного обслуживания таких строений, следовательно, не нарушают права и охраняемые законом интересы граждан, не создают угрозу их жизни и здоровью.

Вместе с тем, на основании исследования и оценки доказательств судом апелляционной инстанции установлено, что спорные строения, на которые истцы просят признать право собственности, жилыми домами не являются, представляют из себя корпуса приюта Святого Ионна Предтечи.

Данные обстоятельства стороны не оспаривали, в том числе при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции.

В соответствии со статьёй 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 (пункт 1).

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 (пункт 3).

При указанных выше обстоятельствах данные нормы права судом апелляционной инстанции применены правильно, поскольку объекты, на которые истцы просят признать право собственности, не соответствуют виду разрешённого использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 16 ноября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2024 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г., удовлетворены требования исполняющего обязанности прокурора г. Сочи в интересах Российской Федерации в лице администрации Федеральной территории «Сириус» к Осколкову В.И. и Эксузяну С.А. о применении последствий недействительности (ничтожности) сделки по предоставлению земельного участка, о возложении обязанности возвратить земельный участок и о возмещении ущерба, в результате чего земельный участок и строения перешли в собственность Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 21 февраля 2025 г. Осколкову В.И. и Эксузяну С.А. отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

При таких обстоятельствах отмена обжалуемых судебных постановлений в любом случае не может привести к признанию за истцами права собственности на эти строения.

Не могут служить основанием для удовлетворения кассационной жалобы доводы заявителей о неосновательном восстановлении администрации федеральной территории «Сириус» срока на апелляционное обжалование решения суда первой инстанции, в том числе по мотиву отсутствия у неё полномочий обжаловать это решение в апелляционном порядке, поскольку определение суда первой инстанции о восстановлении срока от 29 ноября 2022 г. являлось предметом самостоятельного обжалования и оставлено в силе апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 марта 2023 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2023 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 28 августа 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Эксузяна С.А. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположены объекты недвижимости, являющиеся предметом спора, находится в границах федеральной территории «Сириус».

Согласно статьи 1 Федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» данный закон в соответствии с Конституцией Российской Федерации устанавливает правовые основы функционирования федеральной территории «Сириус», в том числе регулирует отношения, возникающие в связи с её созданием, организацией деятельности органов публичной власти, а также с осуществлением экономической и иной деятельности в границах указанной территории.

Пунктом 5 части 1 статьи 8 названного закона предусмотрено, что органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия органов местного самоуправления городского округа (в том числе по решению вопросов местного значения городского округа), определённые Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 этого же закона органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии с положениями данной статьи.

С учётом изложенного, администрация федеральной территории «Сириус» при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции являлась надлежащим ответчиком по иску о признании права на самовольные постройки с соответствующими процессуальными правами.

Довод кассационной жалобы о том, что строения литера Б и литера В возведены в соответствии с нормативами, действовавшими на момент их постройки, основан на неверном толковании норм права.

Согласно сведениям ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (образованного из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) изначально установлен вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

В пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 44 от 12 декабря 2023 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» разъяснено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведён (создан) объект, 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 (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать

требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвёртый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 4, 7 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В силу взаимосвязанных положений пункта Градостроительного кодекса Российской Федерации – 1 части 2 статьи 49 (в его первоначальной редакции), введённого в действие с 1 января 2006 г. (пункт 1¹ статьи 3 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»), и части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации объектом индивидуального жилищного строительства являлся отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три. Жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

По настоящему делу судом апелляционной инстанции установлено, что строения, на которые истцы просят признать право собственности индивидуальными жилыми домами не являются и имеют 5 и 6 этажей, что на момент обращения в суд не соответствовало виду разрешённого использования земельного участка и препятствовало признанию права собственности на них как на индивидуальные жилые дома, о чём просили истцы.

При таких обстоятельствах нормы материального права судами апелляционной и кассационной инстанций применены правильно.

Несогласие заявителей с установленными судом апелляционной инстанцией обстоятельствами и с оценкой им доказательств не свидетельствует о существенном нарушении судами норм права и о наличии оснований для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Каких-либо существенных нарушений норм процессуального права по доводам кассационной жалобы и материалам дела не усматривается.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений и удовлетворения кассационной жалобы, в связи с чем полагает нужным оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г.

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 9 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Осколкова Владимира Николаевича, Эксузяна Сурена Арутюновича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи