



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-392-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Соколовой Оксаны Юрьевны к администрации муниципального образования Абинский район о признании права собственности на объект капитального строения

по кассационной жалобе Соколовой Оксаны Юрьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

Соколова О.Ю. обратилась в суд с названным выше иском, указав, что на основании договора аренды в её владении находится земельный участок, который предоставлен ей для строительства магазина. После разработки проектной документации администрацией МО Абинский район (далее – администрация) выдано разрешение на строительство, получив которое она приступила к строительству. После завершения строительства истец обратилась

в администрацию с заявлением о предоставлении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако получила отказ по причине того, что фактически построенный объект не соответствует проектной документации.

Решением Абинского районного суда Краснодарского края от 6 октября 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Соколова О.Ю. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 21 января 2025 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 17 декабря 2003 г. между Управлением муниципальной собственности администрации МО Абинский район и Соколовой О.Ю. заключён договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, согласно которому арендодатель предоставил арендатору сроком на 1 год земельный участок площадью 70 кв.м, расположенный в ст. [REDACTED], для строительства и эксплуатации магазина.

1 ноября 2004 г. между администрацией и Соколовой О.Ю. заключено дополнительное соглашение к названному договору.

Пункт 1 этого договора аренды изложен в следующей редакции: арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду с 1 июля 2004 г. сроком на 49 лет земельный участок, кадастровый номер [REDACTED], площадью 300 кв.м, расположенный в ст. [REDACTED], для строительства и эксплуатации кафе и магазина.

Постановлением администрации от 8 июля 2021 г. упомянутому участку присвоен адрес: [REDACTED].

29 августа 2022 г. Соколовой О.Ю. выдано разрешение на строительство магазина по указанному адресу.

Срок разрешения на строительство продлен до 29 октября 2023 г.

6 марта 2023 г. ПАО «Россети Кубань», филиал Юго-Западные электрические сети, подписан акт о выполнении технических условий в отношении названного земельного участка.

16 мая 2023 г. выполнен технический план здания.

Соколова О.Ю. обратилась в администрацию с заявлением о получении разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

1 июня 2023 г. администрация отказала истцу в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – магазина, поскольку построенное здание не соответствует разделу «Архитектурные решения» и «Эскизному проекту», представленным при получении разрешения на строительство.

Определением Абинского районного суда Краснодарского края от 16 августа 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению экспертизы от 4 сентября 2023 г. строение, расположенное по адресу: [REDACTED], соответствует проектной документации и конструктивным решениям; конструкция нежилого строения (магазина) находится в работоспособном состоянии, соответствует строительным нормам и правилам, а также требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; техническое состояние строительных конструкций исследуемого объекта строительства не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан; объект соответствует требованиям к пожарной безопасности.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался статьями 222 и 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что Соколова О.Ю. при наличии права на застройку и разрешения на строительство возвела строение в границах участка с соблюдением его целевого назначения, отвечающее градостроительным, строительным, иным нормам и правилам, не нарушающее права и охраняемые законом интересы других лиц, не создающее

угрозы жизни и здоровью граждан, а также соответствующее проектной документации и конструктивным решениям.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Соколова О.Ю. самовольно произвела замену строительных материалов, вследствие чего проектная документация перестала соответствовать фактически построенному объекту.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 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.

В пункте 43 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» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суду во всяком случае необходимо установить предусмотренную пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации совокупность условий, при которых допускается признание права собственности на самовольную постройку и введение её в гражданский оборот (абзац второй пункта 44 постановления Пленума № 44).

На основании договора аренды от 17 декабря 2003 г. № [REDACTED], заключённого между Управлением муниципальной собственности Абинского района (арендодатель) и Соколовой О.Ю. (арендатор), во временное пользование и владение сроком на 1 год предоставлен земельный участок площадью 70 кв.м для цели строительства и эксплуатации магазина. По условиям дополнительного соглашения от 1 ноября 2004 г. к указанному договору в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 300 кв.м сроком на 49 лет. На основании подготовленной по заказу Соколовой О.Ю. проектной документации в 2021 году администрацией выдано разрешение на строительство от 29 августа 2022 г. № [REDACTED]. После завершения строительства 16 мая 2023 г. подготовлен технический план здания, в котором отражены, в том числе, характеристики объекта недвижимости, план здания, согласована визуализация объекта. Решением от 1 июня 2023 г. № 3865-01-21.9/23 администрация отказала в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, основанием для отказа послужило несоответствие строения разделу проектной документации «Архитектурные решения» и «Эскизному проекту». Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в судебном порядке не оспорен.

В соответствии с пунктом 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Определением Абинского районного суда Краснодарского края от 16 августа 2023 г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 4 сентября 2023 г. № 158-03/2023 здание магазина соответствует проектной документации и конструктивным решениям, объект не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и соответствует строительным нормам и правилам, а также нормам пожарной безопасности.

Таким образом, поскольку из имеющихся доказательств следует, что строение возведено на земельном участке, предоставленном для строительства этого объекта, и строение соответствует проектной и разрешительной документации, оснований считать здание самовольной постройкой не имеется.

Статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется, в частности, путём

неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлены в части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Поскольку в данном случае таких оснований установлено не было, решение администрации от 1 июня 2023 г. № 3865-01-21.9/23 противоречит закону и не может быть принято во внимание.

Следует отметить, что поскольку здание возведено в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, при наличии полученного в установленном законом порядке разрешения на строительство, такой объект не может быть признан самовольной постройкой.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, дал иную оценку представленным документам и указал, что без внесения изменений в проектную документацию Соколова О.Ю. самовольно произвела замену строительных материалов, вследствие чего объект не соответствует выданному разрешению на строительство, также отметил, что в установленном порядке изменения в выданное разрешение не вносились.

Между тем оснований для иной оценки у суда апелляционной инстанции не имелось.

Оценивая указанные обстоятельства, суд первой инстанции установил, что в разделе 4 проектной документации «Конструктивные решения» (часть 3) определены технические решения в отношении основных и иных элементов здания (фундамент, стены, кровля, двери, окна, полы).

В рамках проведённой судебной экспертизы (исследовательской части) эксперт сопоставил фактические конструктивные решения исследуемого строения с проектной документацией и выявил в результате осмотра строения, что фундамент, стены, кровля, двери, окна, полы соответствуют проекту и разрешительной документации.

Поскольку администрацией не были представлены доказательства замены строительных материалов при строительстве здания, оснований для отмены решения суда первой инстанции не имелось.

Следует учитывать, что внесение незапланированных структурных (архитектурных) изменений либо замена строительных материалов, указанных в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы при условии, что объект будет соответствовать проектной документации, не может служить основанием для отказа во введении объекта в эксплуатацию.

Вместе с тем в целях обеспечения принципа правовой определённости, поскольку уполномоченный орган в публичном акте отказал в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и оспаривает законность возведённого строения, спор о признании права собственности на основании

пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит разрешению по существу.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что введение объекта в гражданский оборот без внесения изменений в разрешение на строительство создаёт условия для легализации незаконного строения, не основан на нормах градостроительного законодательства.

Поскольку объект возведён в период срока действия разрешения на строительство (до 29 октября 2023 г.), однако уполномоченный орган отказал в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, тогда как установлено, что здание соответствует проектной документации, оснований для отказа в признании права собственности не имеется.

Сам факт неоспаривания застройщиком отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном частью 8 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не исключает право суда обеспечить проверку законности такого акта уполномоченного органа при рассмотрении дела о признании права собственности на постройку.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для переоценки выводов суда первой инстанции, не опровергнутых администрацией.

Решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, так как обстоятельства, установленные судом, подтверждаются материалами дела, тогда как выводы судов апелляционной и кассационной инстанций об обратном противоречат установленным обстоятельствам дела.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 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 23 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. отменить, решение Абинского районного суда Краснодарского края от 6 октября 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи