



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-406-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 апреля 2025 г.

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

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Брема Виталия Владимировича к администрации муниципального образования города-курорта Геленджик о признании права собственности

по кассационной жалобе Брема Виталия Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Брема В.В. – Золотарь Т.В., адвокат по ордеру от 1 апреля 2025 г. № 2-27, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

**установила:**

Брем В.В. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования (далее – МО) город-курорт Геленджик о признании за ним права собственности на гостевой дом.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 16 марта 2020 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано, осуществлён поворот исполнения решения суда.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Брем В.В. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 23 октября 2024 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 24 февраля 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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 следует из материалов дела и установлено судом, Брему В.В. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 432 кв.м с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – земельные участки прочих мест для проживания, расположенный по адресу: [REDACTED].

На данном участке расположен жилой дом общей площадью 254,4 кв.м, количество этажей – 3, мансарда, в том числе подземных – 0, КН [REDACTED].

Жилой дом используется истцом для собственного проживания, проживания семьи и одновременно в качестве гостевого дома.

Разрешение на строительство гостевого дома получено не было.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, руководствовался статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, сохранение объекта не создаёт угрозу для жизни и здоровья граждан, не нарушает права и интересы третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска, указав на то, истцом не доказана совокупность обстоятельств, позволяющих легализовать постройку.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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 1 статьи 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.

В силу пункта 3 названной статьи 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 2 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 о самовольной постройке) разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Из представленной выписки из ЕГРН от 8 ноября 2018 г. следует, что Брем В.В. с 2005 года является собственником земельного участка с КН [REDACTED] общей площадью 432 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – земельные участки прочих мест проживания.

В пределах земельного участка расположено здание с КН [REDACTED] общей площадью 254 кв.м, принадлежащее тому же лицу на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 17 июня 2003 г., о чём в ЕГРП 4 марта 2008 г. сделана запись регистрации № [REDACTED].

Технические характеристики и состав объекта, построенного в 2005 году, содержатся в техническом паспорте от 7 июня 2007 г., выданном ФГУП «Ростехинвентаризация», которые не изменялись.

Таким образом, объект, возведённый в 2005 году на земельном участке с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил и с соблюдением разрешённого использования земельного участка, не может быть квалифицирован в качестве самовольной постройки.

Недвижимое имущество, принадлежащее Брему В.В., право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН, не имеет признаков самовольной постройки, в связи с чем не имеется оснований для признания права собственности в соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации с целью легализации объекта.

В данном случае не требуется решение суда в качестве основания для возникновения права на жилой дом (подпункт 3 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе для цели использования недвижимости в гражданском обороте (пункт 45 постановления Пленума о самовольной постройке).

Основанием для обращения Брема В.В. с иском по настоящему делу явилось вступившее в законную силу решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 17 октября 2017 г. по делу № 2-1338/217 о запрете эксплуатировать строение в качестве гостевого дома либо гостиницы до оформления документов по вводу в эксплуатацию гостиницы, изменения вида разрешённого использования земельного участка, получения в коммунальных службах и выполнения технических условий, оборудования парковочных мест в соответствии с требованиями градостроительных нормативов.

Вместе с тем судебное решение о запрете эксплуатации не может являться правовым признаком, по которому постройка признаётся самовольной (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для его признания самовольной постройкой.

Следует считать ошибочным, что признание в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, права собственности на здание в качестве гостевого дома обеспечивает возможность надлежащей эксплуатации жилого дома и может послужить основанием для изменения вида разрешённого использования в зоне (Ж-2), установленной в Правилах землепользования и застройки части территории МО город-курорт Геленджик, утверждённых решением Думы МО город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466.

Разрешая спор о признании права собственности на гостевой дом, необходимо было учитывать следующие юридически значимые обстоятельства, а также правовое регулирование градостроительной деятельности.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся и жилые дома, и части жилого дома.

В пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в данном кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской

Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства названным кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В статье 1 Федерального закона от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» при определении понятий, используемых в указанном законе, под гостиницей понимается тип средства размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое соответствует требованиям, установленным положением о классификации средств размещения, утверждённым Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 5 Положения о классификации средств размещения, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1951, гостиница относится к типу средств размещения, в которых предоставляются услуги средств размещения и которые используются для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц в помещениях (номерах), в том числе многоместных, расположенных в здании (строении), части здания (строения) с отдельным входом или в нескольких зданиях, строениях (корпусах) при условии наличия отдельного входа в здание, строение (корпус), объединённых одной территорией, находящихся под единым управлением юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющего деятельность, связанную с использованием гостиницы, и являющегося собственником (арендатором) средства размещения или лицом, уполномоченным собственником средства размещения или собственниками помещений (номеров) в составе средства размещения.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 г. № 922/пр утверждён «Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования. СП 257.1325800.2020», в пункте 4.2 которого установлено, что гостиницы размещают в отдельно стоящем здании; в помещениях общественных и многофункциональных зданий; в отдельных секциях смежных с секциями жилых многоквартирных зданий; во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения (в нежилых помещениях) в цокольном и на первом-третьем этажах жилых многоквартирных зданий в соответствии с СП 54.13330.2016 (пункт 4.10) с учётом 8.2 и 10.1.

В пунктах 5.1–5.2 указанных правил предусмотрено, что размещение гостиниц должно соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», генеральным планам и проектам планировки и застройки территорий населённых пунктов.

В составе земельного участка гостиниц, кроме зоны размещения гостиницы, по заданию на проектирование предусматривают: стоянку легковых автомобилей и автобусов; велопарковку; хозяйственную зону; досуговые площадки; спортивные и физкультурно-оздоровительные площадки; детские игровые площадки; внутренние проезды и пешеходные тротуары.

Соответственно при использовании объекта индивидуального жилищного строительства в качестве гостевого дома к нему не могут предъявляться требования, установленные нормативными актами для зданий (помещений) гостиниц.

Таким образом, действующее правовое регулирование вопросов строительства и эксплуатации здания гостиницы не может применяться к обороту и использованию жилых помещений, расположенных в индивидуальных жилых домах, принадлежащих гражданам, или его части, в которых существуют помещения вспомогательного характера, используемые для временного размещения гостей, в том числе с целью оказания услуг питания, бытового обслуживания, обеспечения отдыха.

В связи с этим иск о признании права собственности на гостевой дом, который возведён и эксплуатируется в качестве индивидуального жилого строительства в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, не подпадает под нормативно-правовое регулирование самовольных построек.

Следовательно, судом апелляционной инстанции было допущено нарушение норм материального права, поскольку суд применил нормы о самовольной постройке к законно возведённому зданию.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> 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 19 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи