

об исправлении описки, исковые требования удовлетворены. За Зарубой А.Н. признано право собственности на гостевой дом, расположенный по адресу:

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск оставлен без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Зарубы А.Н. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Не согласившись с указанным определением судьи Верховного Суда Российской Федерации, Заруба А.Н. обратился с кассационной жалобой, адресованной заместителю Председателя Верховного Суда Российской Федерации, на указанные судебные постановления.

К кассационной жалобе также приложено ходатайство о восстановлении пропущенного срока для её подачи. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2025 г. Зарубе А.Н. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 3 апреля 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2024 г. отменено, кассационная жалоба Зарубы А.Н. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Заруба А.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 426 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – земельные участки прочих мест для проживания,

для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу:

На земельном участке возведён объект капитального строительства – гостевой дом площадью 168 кв.м, количество этажей – 2, год завершения строительства – 2019.

Истцу было отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию гостевого дома, поскольку указанный объект капитального строительства возведён без разрешительной документации.

Для разрешения спора судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Как следует из заключения эксперта ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы» № 61С-10/2020 от 26 октября 2020 г. объект недвижимости, расположенный на земельном участке по адресу:

, соответствует типу зданий, предоставляющих услуги размещения, – гостевой дом сезонного действия. Параметры, местоположение и вид использования спорного объекта не нарушают правил землепользования и застройки. Отклонение в части соблюдения нормативных отступов от границы со смежным земельным участком согласовано с его собственником. Здание соответствует требованиям пожарной безопасности. Для дальнейшей безопасной эксплуатации эксперт рекомендовал оборудовать спорный объект недвижимости средствами пожарной защиты. Гостевой дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд первой инстанции принял указанное экспертное заключение в качестве надлежащего доказательства и удовлетворил исковые требования Зарубы А.Н. о признании права собственности на гостевой дом.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в признании за истцом права собственности на гостевой дом, установив факт нарушения минимального расстояния до границ смежного земельного участка, отсутствие мер пожарной защиты, разработанных специализированной организацией, что в совокупности с отсутствием разрешительной документации на строительство гостевого дома создаёт угрозу жизни, здоровью граждан, повреждения или уничтожения имущества других лиц.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с абзацем первым пункта 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.

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.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая спорный объект самовольной постройкой, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в установленном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости, а также акт ввода его в эксплуатацию ответчиком получены не были. При этом истцом не были приняты надлежащие меры для легализации спорного строения.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьёй.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утратили силу части 9-9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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»).

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 названного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Из содержания названных норм следует, что связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 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 № 44) 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).

Из приведённых положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что отсутствие разрешения на строительство не является безусловным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) для удовлетворения иска о её сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки.

При таких обстоятельствах, вывод суда апелляционной инстанции о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию сделан без учёта приведённых норм права и разъяснений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что при возведении спорного объекта нарушены минимальные расстояния до границ смежного земельного участка, отсутствуют меры пожарной защиты, разработанные специализированной организацией.

Как указано в пункте 29 Постановления № 44 по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

Между тем именно для установления приведённых выше юридически значимых обстоятельств судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Экспертом в ходе проведённых исследований установлено, что объект исследования соответствует типу зданий, предоставляющих услуги размещения, – гостевой дом сезонного действия. Параметры, местоположение и вид использования спорного объекта не нарушают правил землепользования и застройки. Отклонение в части соблюдения нормативных отступов от границы со смежным земельным участком согласовано с его собственником. Здание соответствует требованиям пожарной безопасности. Для дальнейшей безопасной эксплуатации эксперт рекомендовал оборудовать спорный объект недвижимости средствами пожарной защиты. Гостевой дом не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Данное заключение судом апелляционной инстанции оценено критически, однако стороной ответчика данное заключение не оспаривалось, заявлений о проведении судебной экспертизы не поступало.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции обоснованно сделан вывод о том, что спорное строение не является самовольной постройкой, поскольку возведено на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, с видом разрешённого использования – «земельные участки прочих мест для проживания», для индивидуального жилищного строительства, сохранение спорного объекта не нарушает прав и законных интересов третьих лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно на него может быть признано право собственности.

Исходя из изложенного, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных определений.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела правильно разрешил спор и применил нормы материального и процессуального права, поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции следует оставить в силе на основании пункта 4 части 1 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 24 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. отменить, оставить в силе решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 23 декабря 2020 г. с учётом определения этого же суда от 8 июня 2021 г. об исправлении описки.

Председательствующий

