



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-77-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Свириденко Аркадия Владимировича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой и жилой дом по кассационной жалобе Свириденко Аркадия Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Свириденко А.В. Чекоеву Д.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Свириденко А.В. обратился в суд с названным иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (далее также – администрация г. Геленджика), указав, что ему на праве собственности принадлежал жилой дом, право на который не зарегистрировано, впоследствии произведена реконструкция данного объекта и в настоящее время он представляет собой гостевой дом с магазином. Кроме того, на земельном участке возведён жилой дом. Указанные объекты соответствуют строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, не

создают угрозу жизни, здоровью граждан, в связи с чем, как полагал истец, за ним может быть признано право собственности на них.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 10 декабря 2021 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении заявленных истцом требований отказано, произведён поворот исполнения решения суда первой инстанции.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении заявленных истцом требований отказано, произведён поворот исполнения решения суда первой инстанции.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 17 апреля 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 Свириденко А.В. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из

категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу:

На данном земельном участке был расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], право собственности на который не зарегистрировано.

Свириденко А.В. произведена реконструкция объекта, и в настоящее время он представляет собой гостевой дом с магазином.

На указанном земельном участке истцом также возведён жилой дом.

Согласно экспертному заключению ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы» от 5 октября 2021 г., представленному истцом, на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположены два объекта недвижимости, один из которых по своему архитектурно-планировочному решению относится к типу жилого помещения для постоянного проживания человека и содержащего в своем составе помещения, используемые, в том числе с целью извлечения предпринимательской выгоды путём сезонного предоставления жилых помещений для временного проживания в них (гостевой дом), соответствует требованиям строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Другой объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], идентифицирован как индивидуальный жилой дом, при проведении строительно-технической экспертизы с оценкой технического состояния объекта недвижимости, расположенного на указанном земельном участке, выявлено, что здание имеет исправное техническое состояние, отвечает требованиям механической безопасности, пожарной безопасности, безопасности при пользовании и требованиям предъявляемым к условиям проживания, безопасным для здоровья человека, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Разрешая заявленные требования и удовлетворяя иск, суд первой инстанции, приняв во внимание заключение эксперта, исходил из того, что объекты недвижимости (гостевой и жилой дом) соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, права и законные интересы третьих лиц не нарушает.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая Свириденко А.В. в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что материалы дела не содержат сведений о том, что до начала строительных работ и в период их проведения истец обращался в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство (реконструкцию) объекта гостиничного типа с приложением всех необходимых документов.

Доказательств наличия препятствий в получении разрешения на строительство (реконструкцию) или доказательств того, что в получении такого разрешения было необоснованно отказано, не представлено.

Поскольку фактически спорный объект капитального строительства гостиничного типа не введён в эксплуатацию, разрешительная и проектная документация отсутствует, то это исключает возможность его эксплуатации для проживания и размещения отдыхающих.

Суд апелляционной инстанции также указал, что представленное в материалы дела заключение специалиста не может подменять собой государственную экспертизу проектной документации, которая для подобного рода строений является обязательной.

Кроме того, из заключения ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы» следует, что исследование спорного строения на соответствие градостроительным регламентам не производилось.

При этом из представленной специалистом схемы расположения спорного строения на земельном участке следует, что спорное строение возведено без отступа от границ земельного участка и территории общего пользования, а также с нарушением отступа от границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

По мнению суда апелляционной инстанции, в данном случае в действиях истца по получению разрешения на строительство индивидуального жилого дома и последующей реконструкции его в гостевой дом усматривается злоупотребление правом и изначальная попытка обойти установленный законом административный порядок по получению разрешительной документации на строительство объекта гостиничного типа.

Кассационный суд общей юрисдикции с такими выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Кроме этого, кассационный суд учёл, что видом разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] является «для ведения личного подсобного хозяйства».

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.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем 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 подп. 2 п. 1 ст. 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 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 нем 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 разрешенное 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.

Абзацем четвёртым п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что не имеется надлежащих доказательств, подтверждающих соответствие спорных самовольных построек предъявляемым к ним законом требованиям, а представленное в материалы дела заключение специалиста не может подменять собой государственную экспертизу проектной документации, которая для подобного рода строений является обязательной.

Вместе с тем, никаких мер для установления приведенных выше юридически значимых обстоятельств ни судом первой инстанции, ни судом

апелляционной инстанции не предпринято, судебная строительно-техническая экспертиза назначена не была.

Назначение судебной экспертизы по правилам ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации непосредственно связано с исключительным правом суда определять достаточность доказательств, собранных по делу, и предполагается, если оно необходимо для устранения пробелов в знаниях суда, который не является специалистом во всех областях знаний.

Уклонение суда от получения судебных доказательств свидетельствует о неисполнении обязанности по полному и всестороннему рассмотрению дела, результатом чего является вынесение решения, не отвечающего признакам законности и обоснованности.

Законность и обоснованность принимаемого по настоящему делу судебного акта зависела от установления судом факта соответствия или несоответствия спорного самовольного строения предъявляемым к нему законом требованиям.

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, представленные истцом, судом апелляционной инстанции, как следует из текста судебного акта, не исследованы и не оценены.

Судебная коллегия полагает необходимым обратить внимание на то, что юридически значимым обстоятельством по делам, связанным с самовольной постройкой, является соответствие не только конечных параметров самовольно возведённого объекта предъявляемым законом к такого рода строениям требованиям, но и соблюдение процедуры его возведения.

Таким образом, применительно к настоящему делу в случае, если суд приходит к выводу о том, что на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, возведён не только индивидуальный жилой дом, что разрешено действующим законодательством (ст. 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» и п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), но и гостевой дом, для правильного разрешения спора надлежит установить не только соответствие данных объектов территориальной зоне, но и иным требованиям, предъявляемым именно к гостевым домам, в частности, была ли необходима для его возведения на земельном участке для ведения личного подсобного хозяйства специальная документация, была ли она получена, соответствует ли ей и иным градостроительным нормам и правилам возведённый объект как гостевой дом.

В рамках настоящего дела данные вопросы ни судом первой инстанции, ни судом апелляционной инстанции исследованы не были, судебная экспертиза, перед которой были бы поставлены соответствующие вопросы для исследования, не проводилась, иные доказательства не добывались.

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 16 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи