



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-89-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Марфина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Бестужевой Елены Николаевны к администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района о признании права собственности на жилой дом по кассационной жалобе Бестужевой Елены Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Бестужева Е.Н. обратилась в суд с названным иском к администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района, просила суд признать за ней право собственности на трёхэтажный жилой дом, возведённый в 2021 году и расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], указывая, что ранее ответчиком отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию данного дома.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 15 августа 2023 г. исковые требования Бестужевой Е.Н. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 июня 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об отказе в иске.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 21 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 кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 23 июля 2002 г. Бестужеву С.В., являвшемуся собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], выдано разрешение на строительство жилого дома и летней кухни на данном земельном участке сроком до 23 июля 2005 г. Основанием для выдачи разрешения послужило постановление главы Темрюкского района Краснодарского края от 10 июля 2002 г. № 2127.

На указанном земельном участке Бестужевым С.В. возведёны объекты капитального строительства: магазин 2003 года постройки (в настоящее время право собственности зарегистрировано за Бестужевой Е.Н. в порядке наследования) и трёхэтажный жилой дом 2021 года строительства.

13 августа 2021 г. Бестужев С.В. умер.

При жизни Бестужев С.В. за разрешением на ввод в эксплуатацию жилого дома не обращался. В выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта капитального строительства администрацией Темрюкского

городского поселения Темрюкского района Бестужевай Е.Н., принявшей наследство, отказано.

Определением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 28 апреля 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам эксперта, изложенным в заключении от 20 июня 2023 г., объект недвижимости – жилой дом, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], имеет исправное техническое состояние, соответствует требованиям строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не препятствует третьим лицам в пользовании принадлежащим им имуществом, имеет допустимое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Удовлетворяя заявленные Бестужевай Е.Н. требования, суд первой инстанции, исходил из того, что возведённый Бестужевым С.В. с соблюдением градостроительных, строительных, санитарных норм объект недвижимости не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции и, указав со ссылкой на выводы повторной судебно-строительной экспертизы, что возведение Бестужевым С.В. объекта капитального строительства осуществлено без получения на это необходимых согласований и разрешений, допущенное им при строительстве нарушение противопожарных норм создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, эксплуатирующих объект, и лиц, проживающих на смежных земельных участках, решение суда отменил с вынесением нового решения об отказе в иске.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить

обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

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 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 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 со 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 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 (п. 1).

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 (абзац четвёртый п. 2).

Как разъяснено в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Данные разъяснения не были выполнены судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела, поскольку отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на то, что жилой дом возведён наследодателем истца без разрешительной документации.

Согласно ч. 2 ст. 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 чч. 9-9<sup>2</sup> ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу п. 1<sup>1</sup> ч. 17 ст. 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»).

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

Из содержания названных норм следует, что 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» 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 (п. 1<sup>1</sup> ч. 17 ст. 51, ст. 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вывод суда апелляционной инстанции о необходимости получения истцом разрешения на строительство сделан без учёта приведённых норм права.

Согласно ч. 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) до 1 марта 2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и

правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при её наличии) или декларации, указанной в ч. 11 ст. 24 данного федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учёт и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном данной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных ч. 1 ст. 23<sup>1</sup> Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В настоящее время в п. 3 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» также разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (ч. 13 ст. 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (ч. 11 ст. 24, ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

По настоящему делу, исходя из приведённых норм материального права и с учётом заявленных требований и возражений на них, одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение того, распространяются ли на возведённое ответчиком строение с учётом категории земли и вида разрешённого использования земельного участка положения ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности осуществляется на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Между тем данное обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без установления и правовой оценки.

Критически оценив заключение строительно-технической экспертизы от 20 июня 2023 г., суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о существенности нарушений, допущенных при возведении спорного объекта, и создании угрозы жизни и здоровью граждан.

На основании заключения экспертизы, проведённой судом апелляционной инстанции, в апелляционном определении сделан вывод о нарушениях в виде превышения максимального коэффициента застройки, несоблюдения отступа от соседних земельных участков, чем нарушены требования противопожарных норм.

Из разъяснений п. 29 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», по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным. 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.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции сослался на несоблюдение минимальных расстояний до границ участка при строительстве жилого дома, однако в нарушение разъяснений, содержащихся в п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, не дал оценки их существенности и возможности устранения.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р (в редакции от 31 октября 2023 г.) «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» к видам судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, отнесена судебная строительно-техническая экспертиза.

Основанием для вывода суда апелляционной инстанции о квалификации допущенных нарушений в виде несоблюдения минимальных расстояний до границ участка и нарушении противопожарных норм как создающих угрозу жизни и здоровью граждан и нарушающих права и интересы третьих лиц, послужили выводы экспертного заключения от 24 марта 2024 г., подготовленного на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. ООО «Аверс «Оценка и Экспертиза», не являющимся государственной судебно-экспертной организацией.

С учётом изложенного заключение повторной экспертизы от 24 марта 2024 г. получено с нарушением закона, не являлось допустимым доказательством по смыслу положений ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и не могло быть положено в основу апелляционного определения.

При этом суд апелляционной инстанции фактически проигнорировал иные имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, не привёл их в апелляционном определении, не указал, были они приняты судом или нет, и по каким основаниям.

Так, не получило оценки письменное согласия пользователей смежных земельных участков на сокращение нормативных расстояний, полученное до начала строительства жилого дома, при этом суд апелляционной инстанции не указал, в чём заключается существенность нарушений требований к минимальным отступам от границ земельного участка, мотивов для такого вывода не привёл.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебных актов допущено неправильное применение норм материального права, и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения 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 постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 13 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи