



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 127-КГ25-8-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 Асташова С.В.,
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации г. Саки Республики Крым к Шрамко Максиму Владимировичу о прекращении права собственности на асфальтированную площадку

по кассационной жалобе Шрамко Максима Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 24 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г.

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

установила:

администрация г. Саки Республики Крым (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Шрамко Максиму Владимировичу о прекращении права собственности на асфальтированную площадку площадью 23 177,7 кв.м с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], ссылаясь на то, что согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) ответчик зарегистрировал право собственности на асфальтированную площадку, не являющуюся по своим характеристикам самостоятельным объектом недвижимого имущества.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 14 сентября 2022 г. исковые требования оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 24 апреля 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г., решение отменено, принято новое решение об удовлетворении иска.

Суд признал отсутствующим право собственности Шрамко М.В. на асфальтированную площадку площадью 23 177,7 кв.м с КН [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], постановил снять ее с государственного кадастрового учета, взыскал со Шрамко М.В. в доход местного бюджета расходы на уплату государственных пошлин за подачу иска и апелляционной жалобы в размере 9 000 руб., а в пользу АНО «Институт учета и судебной экспертизы» – расходы на оплату экспертизы в размере 120 366 руб.

В кассационной жалобе Шрамко М.В. поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 24 апреля 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 10 апреля 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что по договору купли-продажи от 6 июня 2005 г. ОАО «Сакское автотранспортное предприятие № 14338» продало Тарнаруцкому С.С. нежилые здания: литера А – административное здание (А1 – столовая, А2 – клуб, а – тамбур) общей площадью 270,1 кв.м, литера В – мойка общей площадью 223,8 кв.м, литера Н – гаражи общей площадью 684,3 кв.м, литера У1 – уборная общей площадью 3 кв.м, расположенные по адресу:

Решением Евпаторийского городского суда Автономной Республики Крым от 17 июня 2005 г. названный договор купли-продажи признан действительным, за Тарнаруцким С.С. признано право собственности на перечисленное выше имущество.

5 апреля 2006 г. между Сакским городским советом Автономной Республики Крым и Тарнаруцким С.С. заключен договор аренды земельного участка на срок 49 лет.

По нотариально удостоверенному договору купли-продажи от 20 ноября 2006 г. Тарнаруцкий С.С. продал Крамному Л.В. нежилые здания, расположенные по адресу: [REDACTED]

По договору купли-продажи от 24 октября 2006 г. ОАО «Сакское автотранспортное предприятие № 14338» продало Шрамко М.В. асфальтированную площадку, расположенную по адресу: [REDACTED].

Решением Сакского районного суда Автономной Республики Крым от 9 ноября 2006 г. этот договор признан действительным, за Шрамко М.В. признано право собственности на асфальтированную площадку площадью 27 000 кв.м.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 1 марта 2017 г. по делу № 2-830/2017 установлен юридический факт владения Шрамко М.В. на праве собственности названной площадкой, в мотивировочной части решения сделан вывод о том, что спорная асфальтированная площадка является объектом недвижимости, в резолютивной части решения указано, что оно является основанием для регистрации в ЕГРН права собственности Шрамко М.В. на этот объект.

Решением того же суда от 11 февраля 2021 г. по административному делу № 2а-528/2021 отказано в удовлетворении административного иска Шрамко М.В. к администрации о признании незаконным постановления от 6 ноября 2020 г. «Об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка Шрамко М.В.». Суд указал, что асфальтированная площадка не является объектом недвижимости.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 16 июня 2021 г. названное выше решение суда оставлено в силе, однако в мотивировочной части апелляционного определения указано на необходимость исключить из обжалуемого решения вывод о том, что асфальтированная площадка не является объектом капитального

строительства, вид разрешенного использования на который установить невозможно.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 27 июня 2022 г. по делу № 2-1063/2022, рассмотренному с участием администрации в качестве третьего лица, отказано в удовлетворении иска Министерства экологии и природных ресурсов к Шрамко М.В. о возложении обязанности ликвидировать свалку со ссылкой на положения статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и с указанием на то, что по решению Сакского районного суда Республики Крым от 11 февраля 2021 г. по делу № 2а-528/2021 названная асфальтированная площадка не является объектом недвижимости, а следовательно, обязанность ликвидировать свалку лежит не на Шрамко М.В. как собственнике объекта недвижимого имущества, а на администрации как владельце земельного участка.

Решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 20 января 2023 г. по делу № 2а-356/2023, рассмотренному с участием администрации в качестве заинтересованного лица, удовлетворен административный иск Шрамко М.В. к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 6 по Республике Крым о перерасчете налога путем исключения налога на спорную асфальтированную площадку как на объект недвижимого имущества.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 19 сентября 2023 г. указанное выше решение суда отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска Шрамко М.В.

В мотивировочной части данного апелляционного определения со ссылкой на предшествующие судебные решения, в том числе на решение Сакского районного суда Республики Крым от 1 марта 2017 г., спорная асфальтированная площадка признана объектом недвижимого имущества с указанием на то, что решение того же суда от 11 февраля 2021 г. по делу 2а-528/2021 не противоречит этому выводу.

По настоящему делу определением Сакского районного суда Республики Крым от 6 апреля 2022 г. назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ЛЕГИСТ».

Согласно заключению судебной экспертизы от 31 мая 2022 г. № 466-С строения и сооружения, ранее входившие в комплекс предприятия «Сакская автоколонна», по адресу: [REDACTED], полностью разрушены, остатки фундаментов разрушены либо находятся под строительным мусором, сведения об асфальтобетонной площадке в инвентарном деле отсутствуют, ввиду чего определить, создавалось ли мощение асфальтобетонное как самостоятельный объект недвижимости, не представляется возможным.

Объект исследования представляет собой асфальтированную площадку, присутствует разметка для разграничения машино-мест, имеются автомобильные эстакады для обслуживания автотранспорта, подключение к коммуникациям электроснабжения и водоснабжения. Строения и сооружения полностью разрушены, ввиду чего эксперт пришел к выводу, что на момент исследования асфальтобетонное мощение имеет самостоятельное функциональное назначение, иное недвижимое имущество на прилегающей территории отсутствует.

Перемещение данного объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, следовательно, мощение асфальтобетонное соответствует признакам, позволяющим квалифицировать его как недвижимое имущество.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, приняв во внимание заключение судебной экспертизы, пришел к выводу о том, что спорный объект обладает признаками, позволяющими его квалифицировать как недвижимое имущество, при этом доказательства нарушения прав истца отсутствуют.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым назначена повторная строительно-техническая экспертиза в АНО «Институт учета и судебной экспертизы», согласно заключению которой от 18 января 2024 г. № 68 спорная асфальтированная площадка является самостоятельным капитальным объектом недвижимости, так как имеет фундамент, выполнена из строительных материалов, обеспечивающих прочность, долговечность и надежность

строительного объекта, в связи с чем перемещение либо демонтаж исследуемого объекта без нанесения несоразмерного ущерба имуществу невозможны, имеет самостоятельное функциональное назначение – для хранения и обслуживания автотранспорта, имеет разметку для разграничения машино-мест, автомобильные эстакады для обслуживания автотранспорта, подключение к коммуникациям электроснабжения и водоснабжения. Строения, сооружения, ранее входившие в комплекс предприятия «Сакская автоколонна», полностью разрушены, иное недвижимое имущество на территории исследуемого объекта отсутствует.

Суд апелляционной инстанции, критически оценив изложенные в заключениях судебных экспертиз выводы, отменил решение суда первой инстанции и принял новое решение об удовлетворении исковых требований, сославшись на разъяснения, содержащиеся в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», и указав, что асфальтированная площадка никогда не имела самостоятельного функционального назначения, является улучшением качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором расположена, поэтому является его неотъемлемой частью и не может относиться к недвижимому имуществу, в силу чего не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (пункт 2).

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25) разъяснено, что согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных

прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, для разрешения вопроса об отнесении вещи к недвижимому имуществу подлежат исследованию свойства этой вещи, на предмет их соответствия признакам, указанным в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением объектов, отнесенных к недвижимому имуществу в силу закона.

В соответствии с частью 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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В силу части 3 статьи 86 этого же кодекса заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

По настоящему делу заключением двух судебных экспертиз в отношении спорного объекта установлены свойства, соответствующие характеристикам недвижимого имущества, указанным в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Названным заключениям экспертиз судом первой инстанции дана надлежащая оценка в совокупности с иными доказательствами по делу.

Суд же апелляционной инстанции в нарушение части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации без каких-либо оснований отверг выводы судебных экспертиз и сделал собственные, ни на чем не основанные.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Согласно части 2 статьи 209 этого же кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 1 марта 2017 г. по делу № 2-830/2017 признано, что спорная асфальтированная площадка является объектом недвижимости, право на который подлежит регистрации в ЕГРН.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 16 июня 2021 г. по делу № 2а-528/2021

исключены изложенные в решении Сакского районного суда Республики Крым от 11 февраля 2021 г. выводы о том, что асфальтированная площадка не является объектом капитального строительства, вид разрешенного использования которого установить невозможно.

Решение Сакского районного суда Республики Крым от 27 июня 2022 г. по делу № 2-1063/2022 по иску Министерства экологии и природных ресурсов к Шрамко М.В. о возложении обязанности ликвидировать свалку основано на решении Сакского районного суда Республики Крым от 11 февраля 2021 г. по делу № 2а-528/2021, однако без учета выводов апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 16 июня 2021 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 19 сентября 2023 г. по делу № 2а-356/2023 по административному иску Шрамко М.В. к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 6 по Республике Крым о перерасчете налога, которое является последним судебным актом, рассмотренным с участием администрации и принято с учетом предыдущих судебных постановлений, признано, что спорная площадка является объектом недвижимого имущества.

Таким образом, вступившими в законную силу судебными постановлениями уже установлено, что спорный объект является недвижимым имуществом, вследствие чего у суда апелляционной инстанции по настоящему делу отсутствовали основания пересматривать установленные судами факты и правоотношения.

Использование наименования «асфальтированная площадка», сходного с упомянутым в постановлении Пленума № 25 замощением земельного участка, само по себе не является основанием для признания спорного объекта не относящимся к недвижимому имуществу, поскольку судом установлено, что данный объект не является просто замощением участка, а имеет самостоятельное функциональное назначение.

С учетом изложенного у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены решения Сакского районного суда Республики Крым от 14 сентября 2022 г.

Кассационным судом общей юрисдикции допущенное судом апелляционной инстанции нарушение устранено не было.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены и каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 24 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г. подлежащими отмене с оставлением в силе решения Сакского районного суда Республики Крым от 14 сентября 2022 г.

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 Верховного Суда Республики Крым от 24 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г. отменить, оставить в силе решение Сакского районного суда Республики Крым от 14 сентября 2022 г.

Председательствующий/

Судьи