



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-180-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Киракосяна Жирайра Вардовича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой дом

по кассационной жалобе Киракосяна Жирайра Вардовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

Киракосян Ж.В. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой дом.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 11 октября 2021 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Киракосян Ж.В. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 5 мая 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, 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.

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, Киракосяну Ж.В. с 2015 года на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 617 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов.

Кроме того, истцу с 2017 года на праве собственности принадлежит объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] площадью 663,8 кв.м., назначение – жилой дом, этажность – 3 этажа, расположенный на земельном участке с КН [REDACTED].

Жилой дом был реконструирован истцами и после реконструкции представляет собой гостевой дом.

Согласно заключению эксперта № 13УД-05/2021, выполненному ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы» в 2021 году, спорный объект недвижимости по архитектурно-планировочному решению и функциональному режиму использования представляет собой гостевой дом, здание имеет исправное техническое состояние, объект соответствует требованиям строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался статьями 218, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. (в редакции от 23 июня 2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», принял во внимание заключение экспертизы и исходил из того, что реконструкция спорного объекта произведена истцом на принадлежащем ему земельном участке, в его границах, имеющем соответствующий вид разрешённого использования, реконструированный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, реконструкция осуществлена с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил.

Отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции руководствовался статьёй 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 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», указав, что истцом не представлено доказательств того, что до начала строительства им предпринимались надлежащие меры для легализации реконструированного объекта недвижимости.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию 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 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 застройке» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ее выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

В соответствии с пунктом 39 вышеназванного постановления Пленума право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведён (создан) объект, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 4, 7 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно имеющимся в материалах дела выпискам из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 11 и 24 февраля

2021 г. Киракосян Ж.В. является собственником земельного участка с КН [REDACTED] площадью 617 кв.м., категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, а также жилого дома площадью 663,8 кв.м., 2017 года постройки, который расположен в границах земельного участка.

Таким образом, объект возведён в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённого использования при отсутствии доказательств нарушения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Частью 5 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Право собственности на жилой дом площадью 663,8 кв.м. зарегистрировано за Киракосяном Ж.В., запись от 11 декабря 2017 г. № [REDACTED].

Обращаясь с иском о признании права собственности на самовольную постройку, Киракосян Ж.В. просил изменить функциональное назначение строения на нежилое.

Таким образом, при разрешении спора судебные инстанции не учли, что материально-правовая цель Киракосяна Ж.В. не связана с легализацией строения, возведённого с нарушением требований земельного и/или градостроительного законодательства, а направлена на изменение функционального использования жилого дома в качестве нежилого.

Между тем отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые, не регулируются положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следует учитывать, что для осуществления строительства объекта индивидуального жилищного строительства существует упрощённый порядок введения их в гражданский оборот, тогда как при строительстве объектов капитального строительства нежилого коммерческого назначения предусмотрен порядок, требующий получения разрешительной документации (статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также подготовка проекта документации, результаты инженерных изысканий, а в ряде случаев и экспертиза проектной документации (статья 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), при соблюдении требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм.

В этой связи обращение Киракосяна Ж.В. с иском о признании права собственности на нежилой объект может быть направлено на подмену процедуры перевода им жилого объекта в нежилое.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и является основанием для легализации объекта и возникновения права собственности по решению суда.

Суд апелляционной инстанции ошибочно применил при разрешении спора положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и сделал выводы, что объект возведён без получения разрешения на строительство и экспертизы проектной документации.

В абзаце втором пункта 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» разъяснено, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома 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 статьей 51.1 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 (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно части 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

В этой связи выводы суда апелляционной инстанции не основаны на правильном применении норм градостроительного законодательства.

При разрешении спора суду апелляционной инстанции следовало дать правовую оценку основаниям, по которым суд первой инстанции удовлетворил иск о признании права собственности на объект как на самовольную постройку, право собственности на который зарегистрировано за Киракосяном Ж.В. в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах проверке подлежат основания для легализации объекта в гражданском обороте, право собственности на который

возникло у собственника земельного участка по общим основаниям и зарегистрировано в установленном порядке.

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

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 Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи