



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-172-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 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 администрации муниципального образования Темрюкский район к Экгардт Але Викторовне о признании зарегистрированного права собственности на объект капитального строительства отсутствующим,

по кассационной жалобе Экгардт Али Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г.,

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

установила:

администрация муниципального образования Темрюкский район (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Экгардт А.В. о признании зарегистрированного права собственности на объект капитального строительства отсутствующим.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 18 января 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Экгардт А.В. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 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, 4 марта 2020 г. Экгардт А.В. обратилась в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность, аренду, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

22 октября 2020 г. администрацией вынесено постановление № 1631 о предоставлении Экгардт А.В. земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], в аренду без проведения торгов.

23 октября 2020 г. между администрацией и Экгардт А.В. заключён договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № [REDACTED], согласно которому администрация предоставила Экгардт А.В. в

аренду за плату земельный участок с КН [REDACTED] площадью 1 001 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, сроком на 20 лет – с 22 октября 2020 г. по 22 октября 2040 г.

16 марта 2021 г. Эггардт А.В. направила в администрацию уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

17 марта 2021 г. администрацией Эггардт А.В. выдано уведомление о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилого дома или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

26 августа 2021 г. ответчиком в администрацию направлено уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

27 августа 2021 г. администрацией ответчику выдано уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно выписке из ЕГРН 9 сентября 2021 г. за Эггардт А.В. было зарегистрировано право собственности на здание с КН [REDACTED], назначение – жилое, наименование – жилой дом, площадью 31,5 кв.м, этажность – 1, расположенное по адресу: [REDACTED], земельный участок, [REDACTED].

24 января 2022 г. по результатам рассмотрения заявления Эггардт А.В. о предоставлении земельного участка с КН [REDACTED] в собственность администрацией было принято решение об отказе, в обоснование которого указано, что расположенный на земельном участке площадью 1001 кв.м объект недвижимости имеет площадь всего 31,5 кв.м, кроме того, объект, возведённый на земельном участке, фактически является движимой переносной конструкцией, обшитой металлопрофилем и не имеющей фундамента, расположенной на бетонных блоках.

Определением от 15 августа 2022 г. по делу назначена судебно-строительная экспертиза, производство которой, поручено эксперту Темрюкского юридического агентства судебно-строительной экспертизы Сидякину СВ.

Согласно выводам экспертизы, изложенным в заключении эксперта от 1 ноября 2022 г. № 43-167-22-С, одноэтажное здание, назначение – жилое, наименование – жилой дом, общей площадью 31,5 кв.м, год завершения строительства – 2021, материал стен – каркасно-обшивные металлические, с КН [REDACTED], расположенное в границах земельного участка с КН [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

■, имеет признаки объекта капитального строительства, пятой группы капитальности. Данное одноэтажное здание по своим критериям соответствует требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам. Данное одноэтажное здание обладает признаками индивидуального жилого дома и соответствует требованиям пункта 4.5 «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001» (утверждён и введён в действие приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. № 725/пр) (редакция от 10 июля 2018 г.). Площадь здания – 35,0 кв.м (по наружным замерам), площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, – 1 001 кв.м, процент застройки составляет 3,5 %, что соответствует градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки, устанавливающему максимальный процент застройки в границах земельного участка в размере 60 %. Площадь земельного участка с КН ■, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, необходимая для обслуживания объектов недвижимости – одноэтажного здания, а также ведения хозяйственной деятельности в соответствии с видом разрешённого использования соответствует Правилам землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района с изменениями, утверждёнными решением II сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 27 октября 2020 г. № 16 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением X сессии Совета Голубицкого сельского поселения Темрюкского района II созыва от 19 марта 2010 г. № 44 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» для вида разрешённого использования с кодом 2.1 для индивидуального жилищного строительства. Одноэтажное здание соответствует градостроительным нормам и правилам, требованиям противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, применяемым к жилым домам; отсутствует опасность обрушения и угроза жизни и здоровью человека и может эксплуатироваться по назначению как индивидуальный жилой дом; имеет отдельный вход и выход на земельный участок, затем на территорию общего пользования ул. ■, препятствий смежным землепользователям в пользовании принадлежащим им земельным участкам и имуществу не создаёт.

Определением от 24 октября 2023 г. по делу назначена строительная и землеустроительная экспертиза, производство которой поручено эксперту Петрухину А.Д. с привлечением по необходимости специалистов по землеустройству (кадастрового инженера) или других специалистов.

Согласно выводам, изложенным в заключении эксперта от 15 декабря 2023 г. № 401/11-23, здание с КН ■ площадью 31,5 кв.м, расположенное по адресу: ■, ■, земельный участок ■, является капитальным,

имеющим прочную связь с земельным участком. Перемещение здания на другое место невозможно без несоразмерного ущерба назначению здания и без изменения основных характеристик каркаса здания (ослабление главного достоинства здания с металлическим каркасом – его жёсткости). На обследуемом объекте проявляются в сочетании признаки прочной связи строения с землей посредством заглублённого фундамента и невозможность перемещения строения без несоразмерного ущерба для его металлического каркаса – основной несущей конструкции. Минимальный набор необходимых помещений обследуемого здания и их площадь соответствуют требованиям «СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные». Обследуемое здание не может быть физически разделено на самостоятельные объекты недвижимости. Здание соответствует всем требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации для объектов индивидуального жилищного строительства, строительным, градостроительным, пожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и требованиям, применяемым к жилым домам, не создаёт угрозу жизни и здоровью при его эксплуатации, не нарушает права и интересы смежных землепользователей.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, руководствовался статьями 130 и 133 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 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», пунктом 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и с учётом заключения экспертизы исходил из того, что возведённый ответчиком объект обладает признаками объекта капитального строительства, имеющего прочную связь с землёй, перемещение которого без несоразмерного ущерба невозможно, объект соответствует требованиям, установленным градостроительным законодательством для объектов индивидуального жилищного строительства, обладает признаками индивидуального жилого дома.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск, указал, что по визуальным признакам, присутствующим на поверхности земельного участка, усматривается, что параметры фундамента значительно превышают периметр спорного объекта, заключение экспертизы не содержит указания на связь металлического каркаса стен с железобетонным основанием фундамента. В связи с этим судебная коллегия пришла к выводу, что объект, наружные стены которого представляют собой металлический каркас из профилированной трубы с минераловатным утеплителем, обшитый с наружной стороны

металлическими профильными листами, не может быть признан недвижимым имуществом.

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

В абзаце втором пункта 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» разъяснено, что 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).

В соответствии с подпунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Следует учитывать, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимости», имеющую иную отраслевую принадлежность, объём и содержание.

Таким образом, отнесение объекта к недвижимости должно определяться исходя из критериев, установленных законом, вне зависимости от их функциональной принадлежности и использования.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (абзац четвёртый пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда

Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Иск о признании зарегистрированного права собственности Эггардт А.В. отсутствующим предъявлен уполномоченным органом по распоряжению земельным участком с КН [REDACTED], на котором расположено строение, с целью изменения данных, содержащихся в системе учёта прав на недвижимое имущество, приведения их в соответствие с фактическими обстоятельствами, обеспечения достоверности сведений в публичном реестре.

Следовательно, при рассмотрении данной категории споров суд должен установить наличие у спорной вещи признаков, способных отнести его к недвижимым объектам.

В соответствии с пунктом 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.

Из заключения эксперта от 15 декабря 2023 г. № 401/11-23 следует, что здание с КН [REDACTED] площадью 31,5 кв. м является капитальным, имеющим прочную связь с земельным участком, перемещение здания невозможно без несоразмерного ущерба назначению объекта. В качестве основных признаков, подтверждающих прочную связь с землёй, указаны наличие заглублённого фундамента и связанного с ним каркаса основной несущей конструкции, а также наличие электрических и сантехнических устройств.

Следует учитывать, что в качестве дополнительных оснований, подтверждающих возведение объекта недвижимости, может признаваться договор аренды от 23 октября 2020 г. земельного участка, предоставленного для строительства такого объекта, проектная и разрешительная документация.

Суд первой инстанции, установив технические характеристики объекта, а также соответствие строения требованиям «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001», сделал правильные выводы о наличии у спорного здания признаков, способных отнести его к недвижимым объектам.

Суд апелляционной инстанции при оценке тех же доказательств и применении статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации установил, что жилой дом не может быть признан объектом недвижимости.

Поскольку выводы суда первой инстанции основаны на заключениях эксперта от 1 ноября 2022 г. № 43-167-22-С и от 15 декабря 2023 г. № 401/11-23, подтверждающих прочную связь объекта с земельным участком при наличии фундамента и связанного с ним всего каркаса здания, у суда апелляционной инстанции не имелось достаточных оснований для иной оценки

тех же доказательств по делу.

Таким образом, при разрешении спора по настоящему делу судом первой инстанции установлены все юридически значимые обстоятельства и правильно применены нормы материального права, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в применении норм материального права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

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 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. отменить, решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 18 января 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

