



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-84-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 администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Жданову Константину Михайловичу и Кашеевой Валентине Андреевне о запрете эксплуатации объекта капитального строительства

по кассационной жалобе Жданова Константина Михайловича на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 6 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Жданова К.М. – Романова Д.Т. по дов. от 10 апреля 2023 г. и представителя Кашеевой В.А. – Романова Д.Т. по дов. от 3 апреля 2023 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в суд с иском к Жданову К.М., Кашеевой В.А. о запрете эксплуатации объекта капитального строительства, указав в обоснование заявленных требований, что при проведении обследования земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: [REDACTED] 5, установлено, что возведённый на данном земельном участке жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] эксплуатируется владельцами в качестве гостиничного дома «[REDACTED]».

Ответчиками, являющимися долевыми собственниками указанного земельного участка, ведётся деятельность по предоставлению номерного фонда.

Между тем, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию строения гостиничного типа администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик долевым собственникам земельного участка не выдавалось.

Полагая, что эксплуатация ответчиками жилого дома в качестве объекта гостиничного типа нарушает разрешённое использование земельных участков, уполномоченный орган предъявил требование о запрете Жданову К.М., Кашеевой В.А. осуществлять эксплуатацию 4-х этажного объекта капитального строительства с КН [REDACTED], находящегося на земельном участке с КН [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], до изменения вида разрешённого использования земельного участка на вид «гостиничное обслуживание», оформления права собственности на него в установленном законом порядке в качестве гостиницы, получения в коммунальных службах и выполнения технических условий на обеспечение его коммунальными ресурсами в соответствии с необходимыми объёмами потребления, оборудования на собственном или арендованном земельном участке парковочных мест в соответствии с требованиями градостроительных нормативов, получении заключения специализированной экспертной организации о его соответствии строительным, пожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, подтверждающего отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан и возможность дальнейшей безопасной эксплуатации объекта, обеспечения его соответствия пожарным нормам и требованиям пожарной безопасности.

В случае неисполнения решения суда истец просил взыскивать с ответчиков судебную неустойку в размере 5 000 рублей за каждый день неисполнения решения суда.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 6 марта 2024 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения, кассационная жалоба Жданова К.М., Кащеевой В.А. – без удовлетворения.

В кассационной жалобе Ждановым К.М. ставится вопрос об отмене указанных судебных актов как незаконных.

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 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.

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 судами, земельный участок общей площадью 249 кв. м с КН [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит Жданову К.М. и Кащеевой В.А. на праве долевой собственности.

На данном земельном участке расположен жилой дом с КН [REDACTED] право собственности, на который зарегистрировано за ответчиками в установленном законом порядке.

В результате проведённого 28 октября 2022 г. мониторинга безопасности выявлен факт размещения на общедоступных информационных ресурсах в сети «Интернет» сведений об эксплуатации жилого дома с КН [REDACTED], в качестве гостевого дома «[REDACTED]» с номерным фондом в 9 номеров.

Согласно выписке из правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённых решением Думы муниципального образования от 27 июля 2010 г. № 466, указанный земельный участок расположен в зоне отдыха (РЗ), 1, 2-ой зонах санитарной охраны курорта, приаэродромной территории аэродрома Геленджик (сектор 7), водоохранной зоне, рыбоохранной зоне, зонах А, Б.

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённым решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 2 ноября 2016 г. № 498, указанный земельный участок отнесён к зоне отдыха, 1, 2-ой зонам санитарной охраны

курорта, приаэродромной территории аэродрома Геленджик (сектор 7), водоохранной зоне, рыбоохранной зоне.

Разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию строения гостиничного типа на земельном участке, расположенном по вышеуказанному адресу администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик ответчикам не выдавалось.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51, 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, удовлетворил требования администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, исходя из того, что спорный объект капитального строительства не был введён в эксплуатацию в установленном порядке в качестве гостиницы либо гостевого дома, в отсутствие заключения уполномоченных государственных органов, подтверждающего его соответствие градостроительным, противопожарным нормам и правилам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности, требованиям энергетической эффективности и оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, иным обязательным нормам и правилам, выданным техническим условиям на подключение к сетям инженерного обеспечения, свидетельствующим об отсутствии нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, в связи с чем земельный участок используется с нарушением вида разрешённого использования.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов нижестоящих 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведенные 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 постройке» (далее – постановление Пленума о самовольной постройке) разъяснено, что 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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.

Из представленной выписки из ЕГРН от 7 октября 2022 г. следует, что земельный участок с КН [REDACTED] площадью 249 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» принадлежит Жданову К.М. и Кашеевой В.А. на праве общей долевой собственности.

В границах данного земельного участка расположен жилой дом общей площадью 470,2 кв.м, 1996 года постройки, с количеством этажей – 4, собственниками которого являются Жданов К.М. и Кашеева В.А.

Таким образом, индивидуальный жилой дом возведён в 1996 году на принадлежащем на праве долевой собственности земельном участке с соблюдением земельного и градостроительного законодательства.

Разрешая спор и удовлетворяя требования о запрете эксплуатации объекта, суд первой инстанции ошибочно применил положения статей 48, 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ к объекту, возведенному в 1996 г., в период действия градостроительных нормативов, разработанных органами государственной власти (пункт 5 Закона РФ от 14 июля 1992 г. № 3295-1 «Об основах градостроительства в Российской Федерации»).

При разрешении спора суду необходимо было учитывать преследуемую органом публично-правового образования материально-правовую цель, направленную исключительно на запрет эксплуатации индивидуального жилого дома в качестве гостевого дома.

К полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится, в том числе проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом (пункт 7 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик, предъявляя иск, просит запретить гражданам эксплуатировать принадлежащий им на праве собственности жилой дом в качестве гостевого дома до момента переоформления такого объекта в установленном законом порядке.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» настоящий закон распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения, и устанавливает минимально необходимые требования к зданиям (сооружениям), процессам, осуществляемым на всех этапах их жизненного цикла, включая требования механической и пожарной безопасности, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, имеющих соответствующий уровень ответственности (повышенный, нормальный, пониженный).

Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения отнесены выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, осуществление муниципального земельного контроля, осуществление осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений, направление уведомления о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметров и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

В абзаце 5 пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 55.26 Градостроительного кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено федеральным законом, в случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации

Судебные инстанции при разрешении спора, удовлетворяя иск, не установили нарушений требований технического регламента при эксплуатации здания.

Следовало также учитывать, что указанные нормы предоставляют уполномоченному органу обратиться в суд с иском о запрете деятельности, в результате которой был причинен вред или создается опасность причинения такого вреда в будущем. Такой иск направлен на предупреждение опасности причинения вреда и обеспечение охраны прав и интересов иных лиц.

Вместе с тем, судебные инстанции для цели применения пункта 1 и 2 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации, не исследовали

обстоятельства о том, что эксплуатация объекта в качестве гостевого дома создает угрозу жизни и здоровья граждан в связи с несоответствием строения техническим и градостроительным регламентам.

При правовой квалификации функционального использования индивидуального жилого дома судебные инстанции также не учли, что такой тип строения может быть использован для предоставления услуг гостевых домов, в связи с чем доводы уполномоченного органа относительно использования объекта с нарушением градостроительного регламента земельного участка и прочно связанных с ним объектов подлежали оценке на соответствие требованиям земельного и градостроительного законодательства.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 6 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 6 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи