



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-171-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гайворонского Сергея Анатольевича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевые дома,

по кассационной жалобе Гайворонского Сергея Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав Гайворонского С.А., его представителя Альшева Б.Б., поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гайворонский С.А. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевые дома, указав в обоснование требований, что ему принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым

номером [REDACTED], общей площадью 1231 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]. На указанном земельном участке возведены объекты капитального строительства: гостевой дом площадью 320,8 кв.м, этажность – 2, год завершения строительства – 2006, и гостевой дом площадью 76,6 кв.м, этажность – 2, год завершения строительства – 2001.

Указывая, что данные объекты капитального строительства соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, претензий со стороны собственников смежных земельных участков не имеется, истец просил признать за ним право собственности на гостевые дома.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 22 декабря 2020 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в иске.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 26 мая 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 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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 1231 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве собственности Гайворонскому С.А.

Согласно правилам землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённым

решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466, указанный земельный участок расположен в зоне малоэтажной жилой застройки «Ж-2». Видами разрешённого использования объектов капитального строительства в указанной зоне являются «для индивидуального жилищного строительства», «земельные участки прочих мест проживания».

На принадлежащем Гайворонскому С.А. земельном участке возведены объекты капитального строительства: гостевой дом площадью 226,1 кв.м, этажность – 2, год завершения строительства – 2006, и гостевой дом площадью 71,2 кв.м, этажность – 2, год завершения строительства – 2001.

Письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации МО город-курорт Геленджик от 5 июня 2020 г. Гайворонскому С.А. отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию гостевых домов по адресу: _____, так как их строительство осуществлено без получения соответствующего разрешения, предусмотренного статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 22 сентября 2020 г. по ходатайству представителя истца по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам экспертного заключения от 9 ноября 2020 г. № 63 С-11/2020, подготовленного ООО «Геленджикское бюро строительно-технической экспертизы», гостевые дома имеют исправное техническое состояние, соответствуют требованиям строительных, противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Удовлетворяя требования Гайворонского С.А., суд первой инстанции, исходил из того, что возведённые истцом с соблюдением градостроительных, строительных, санитарных норм объекты недвижимости не нарушают прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, а отсутствие разрешения на строительство данных объектов не является безусловным основанием для отказа в признании на них права собственности.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, отменил решение суда с вынесением нового решения об отказе в иске, указав, что возведение истцом объектов капитального строительства (гостевые дома) осуществлено без получения на это необходимого разрешения, доказательств того, что истец, при отсутствии объективных препятствий для получения разрешительной документации, обращался с соответствующим заявлением в администрацию МО город-курорт Геленджик, не имеется.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, дополнительно указав, что действующим законодательством не предусмотрено понятие «гостевые дома».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций сделаны с существенными нарушениями норм материального права.

Согласно пункту 1 статьи 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 подпункта 2 пункта 1 статьи 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 с абзацем первым пункта 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.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём 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 создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая спорный объект самовольной постройкой, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в установленном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорных объектов недвижимости, а также акт ввода их в эксплуатацию получены не были. Кроме того, истцом не были приняты надлежащие меры для легализации спорных строений.

Согласно части 2 статьи 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 части 9–9² статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1¹ части 17 статьи 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»).

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 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 (пункт 1¹ части 17 статьи 51, статья 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 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» признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В абзаце втором пункта 3 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, 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 статьей 51¹ 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»).

Из приведённых положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что отсутствие разрешения на строительство не является безусловным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) для удовлетворения иска о её сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки, а для индивидуального жилищного строительства такое разрешение и не требуется.

При таких обстоятельствах, вывод суда апелляционной инстанции о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию сделан без учёта приведённых норм права

и разъяснений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Вместе с тем судом первой инстанции именно для установления юридически значимых обстоятельств была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Экспертом в ходе проведённых исследований установлено, что спорные объекты соответствуют типу зданий, предоставляющих услуги размещения, – гостевые дома сезонного действия. Параметры, местоположение и вид использования спорных объектов не нарушают правил землепользования и застройки. Здания соответствуют требованиям строительных, пожарных и санитарно-гигиенических норм и правил, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Здания имеют исправное техническое состояние, без дефектов и повреждений несущих конструкций.

Данное заключение стороной ответчика не оспаривалось, заявлений о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы не поступало.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены решения суда.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил, указав, что действующим законодательством не предусмотрено понятие гостевого дома.

Однако, в правилах землепользования и застройки части территории застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждёнными решением Думы муниципального образования «город-курорт Геленджик» от 27 июля 2010 г. № 466 понятие гостевого дома определено.

Заключением судебной экспертизы также установлено, что спорные строения отвечают Методическим рекомендациям об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации гостевых домов для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территориях малоэтажной застройки курортов Краснодарского края, утверждённых приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 27 ноября 2006 г. № 123.

Земельный участок на котором находятся спорные строения, расположен в зоне малоэтажной жилой застройки «Ж-2». Одним из видов разрешённого использования объектов капитального строительства в указанной зоне являются гостевые дома.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции обоснованно сделан вывод о том, что спорные строения возведены на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, соответствуют его виду разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания», сохранение спорных объектов не нарушает прав и законных интересов третьих лиц и не

создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно на них может быть признано право собственности.

Исходя из изложенного, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных определений.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела правильно разрешил спор и применил нормы материального и процессуального права, поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции следует оставить в силе на основании пункта 4 части 1 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 8 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. отменить, оставить в силе решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 22 декабря 2020 г.

Председательствующий

Судьи