



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-110-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 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 Сариева Василия Алексеевича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой дом

по кассационной жалобе Сариева Василия Алексеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г.

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Сариев В.А. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на гостевой дом, указав в обоснование заявленных требований, что ему принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым

номером [REDACTED], общей площадью 191 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: [REDACTED]

На указанном земельном участке возведён объект капитального строительства – жилой дом, площадью 180,4 м<sup>2</sup>, этажность - 3, год завершения строительства – 2010, кадастровый номер – [REDACTED]. С момента строительства объект недвижимости не реконструировался и не переоборудовался, площадь здания изменена в связи с изменением законодательства. Оформить право собственности на этот дом как на гостевой дом во внесудебном порядке не представилось возможным.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 октября 2020 г. иски требования Сариева В.А. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 июля 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 22 октября 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной представителем Сариева В.А., поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного и кассационного определений.

В соответствии со статьёй 390 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.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 191 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: [REDACTED],

принадлежит на праве собственности Сариеву В.А.

Согласно правилам землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённым решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик, указанный земельный участок расположен в зоне малоэтажной жилой

застройки «Ж-2». Одним из видов разрешённого использования объектов капитального строительства в указанной зоне являются гостевые дома.

На принадлежащем Сариеву В.А. земельном участке возведён объект капитального строительства – жилой дом литера Бб, площадью 180,4 м<sup>2</sup>, этажность – 3, год завершения строительства – 2010.

Определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 22 июля 2020 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно которой объект недвижимости – гостевой дом, общей площадью 294,8 м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] имеет исправное техническое состояние, соответствует требованиям строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Удовлетворяя заявленные Сариевым В.А. требования, суд первой инстанции, исходил из того, что возведённый истцом с соблюдением градостроительных, строительных, санитарных норм объект недвижимости не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, а отсутствие разрешения на строительство данного объекта не является безусловным основанием для отказа в признании на него права собственности.

С такими выводами не согласился суд апелляционной инстанции, указав, что возведение истцом объекта капитального строительства осуществлено без получения на это необходимого разрешения, решение суда отменил с вынесением нового решения об отказе в иске.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, дополнительно указав, что в материалах дела отсутствуют сведения о максимальном проценте застройки земельного участка, минимальном отступе от границ земельных участков и проценте озеленения земельного участка. Кроме того, из заключения экспертизы следует невозможность организации гостевой автостоянки на 7 машиномест (подпункт 8 статьи 3 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённых решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением закона и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

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, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в установленном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости, а также акт ввода его в эксплуатацию не получен. Кроме того, истцом не были приняты надлежащие меры для легализации спорного строения.

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 9–9<sup>2</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1<sup>1</sup> 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 1<sup>1</sup> части 17 статьи 51, статья 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, судом апелляционной инстанции не учтено, что право собственности истца на жилой дом, которому присвоен кадастровый номер (учтён в ЕГРН), зарегистрировано в установленном законом порядке, правомерность его возведения ответчиком не оспаривалась.

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 51<sup>1</sup> 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 в отношении гостевого дома, относящегося к индивидуальным жилым домам, сделан без учёта приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Вместе с тем судом первой инстанции именно для установления юридически значимых обстоятельств была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению которой возведённый истцом объект недвижимости при эксплуатации не создаёт угрозу жизни и здоровья людей при отсутствии выявленных нарушений норм пожарной безопасности, санитарных и экологических норм и правил, отвечает требованиям, предъявляемым к гостевым домам. Параметры, местоположение и вид использования спорного объекта не нарушает правил землепользования и застройки.

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.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции обоснованно сделан вывод о том, что спорное строение возведено на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, соответствует его виду разрешённого использования, сохранение спорного объекта не нарушает прав и законных интересов третьих лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно на него может быть признано право собственности.

В этой связи, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм права, что согласно статье 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных определений.

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 и определение кассационного суда общей юрисдикции подлежащими отмене с оставлением в силе решения суда.

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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. отменить, оставить в силе решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 27 октября 2020 г.

Председательствующий

Судьи