



23RS0050-01 -2023-0022770-25

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-104-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.
судей Горшкова В.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования Темрюкский район к Костиной Ларисе Александровне о запрете эксплуатации объекта капитального строительства по кассационной жалобе Костиной Ларисы Александровны на решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., выслушав представителей ответчицы Костиной Л.А. Рождественскую Н.А. и Штин К.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы и просивших судебные постановления отменить,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

администрация муниципального образования Темрюкский район обратилась в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указала, что на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установлено наличие трехэтажного объекта гостиничного типа, а также двухэтажного объекта капитального строительства, не обладающего признаками эксплуатации. По сведениям в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ответчиком предоставляются услуги по проживанию в гостевом семейном клубе «Янтарная сосна» с описанием номерного фонда, условий и стоимости. Данный вид разрешенного использования отнесен к основным видам и параметрам разрешенного использования земельного участка, однако ответчиком не соблюдено требование об изменении вида разрешенного использования, вследствие чего бюджет Фонталовского сельского поселения недополучил денежные средства от взимания земельного налога.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 февраля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г., исковые требования удовлетворены. Ответчику и иным лицам запрещено эксплуатировать объект капитального строительства: здание, назначение – жилое, наименование – индивидуальный жилой дом, этажность – 3, площадью 526,4 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный в границах земельного участка кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED], в качестве средства размещения для временного проживания отдыхающих граждан до изменения назначения здания с «жилое» на «нежилое», наименования с «индивидуальный жилой дом» на «гостиница» и до изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с «для индивидуального жилищного строительства» на «гостиничное обслуживание».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, с 29 декабря 2018 г. Костиной Л.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: [REDACTED].

В границах земельного участка расположено принадлежащее Костиной Л.А. на праве собственности здание с кадастровым номером [REDACTED], площадью 526,4 кв.м., назначение – жилое, наименование — индивидуальный жилой дом, количество этажей – 3, материал наружных стен – деревянные.

2 июня 2023 г. проведено наблюдение за соблюдением обязательных требований законодательства (мониторинг безопасности) при использовании земельного участка, в результате которого установлено, что на этом земельном участке площадью 1523 кв.м с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», категория земель – земли населенных пунктов, расположены: трехэтажный объект гостиничного типа из дерева, а также двухэтажный объект капитального строительства, не обладающий признаками эксплуатации.

В информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах «Хочу-на-Юга.ги», «Едем-в-гости.ги», «kudanamore.ru» размещена информация о предоставляемых услугах по проживанию в гостевом/частном секторе/семейном клубе «Янтарная сосна», расположенном по адресу: [REDACTED], с описанием номерного

фонда, условий и стоимости проживания в 2023 г.

Однако на этот вид деятельности ни администрацией муниципального образования Темрюкский район, ни администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района разрешительная документация в отношении данного земельного участка не выдавалась.

Согласно Правилам землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района рассматриваемый земельный участок расположен в зоне индивидуальной малоэтажной жилой застройки, в границах которой на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) допустимо размещение жилого дома, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных хозяйственных построек, исходя из чего администрацией Темрюкского района вывод о нецелевом использовании собственником земельного участка.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №11/0412, размещение туристических гостиниц/домов отдыха, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого

помещения для временного проживания в них предусмотрено видом разрешенного использования «туристическое обслуживание».

Данный вид разрешенного использования согласно действующим Правилам землепользования и застройки отнесен к основным видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, вследствие чего для его установления необходимо обращение собственника земельного участка в управление Росреестра с заявлением о внесении изменений в существующий вид разрешенного использования.

22 июня 2023 г. Костиной Л.А. объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований № 186.

Удовлетворяя иски, суд исходил из того, что принадлежащее ответчику здание введено в эксплуатацию с нарушением предусмотренного статьями 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядка в отсутствие заключений уполномоченных государственных органов, подтверждающих его соответствие градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности, требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов, иным обязательным нормам и правилам, а также техническим условиям на подключение к сетям инженерного обеспечения.

Суд также указал, что эксплуатация объекта капитального строения в качестве средства размещения граждан возможна только после оформления трехэтажного объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] как нежилого с наименованием «дом отдыха» и после изменения вида разрешенного использования земельного участка на «туристическое обслуживание».

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

В кассационной жалобе заявитель указывает на существенные нарушения норм права, допущенные судами при рассмотрении дела.

Так, истцом заявлены требования о запрете эксплуатировать объект капитального строительства до изменения назначения здания с «жилое» на «нежилое», наименования с «индивидуальный жилой дом» на «гостиница».

Вместе с тем статьей 1 Федерального закона от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» при определении понятий, используемых в указанном законе, под гостиницей понимается тип средства размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое соответствует требованиям, установленным положением о классификации средств размещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 5 Положения о классификации средств размещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1951, гостиница относится к типу средств размещения, в которых предоставляются услуги средств размещения и которые используются для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц в помещениях (номерах), в том числе многоместных, расположенных в

здании (строении), части здания (строения) с отдельным входом или в нескольких зданиях, строениях (корпусах) при условии наличия отдельного входа в здание, строение (корпус), объединенных одной территорией, находящихся под единым управлением юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющего деятельность, связанную с использованием гостиницы, и являющегося собственником (арендатором) средства размещения или лицом, уполномоченным собственником средства размещения или собственниками помещений (номеров) в составе средства размещения.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 г. № 922/пр утвержден «Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования. СП 257.1325800.2020», в пункте 4.2 которого установлено, что гостиницы размещают в отдельно стоящем здании; в помещениях общественных и многофункциональных зданий; в отдельных секциях смежных с секциями жилых многоквартирных зданий; во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения (в нежилых помещениях) в цокольном и на первом–третьем этажах жилых многоквартирных зданий в соответствии с пунктом 4.10 с учетом пунктов 8.2 и 10.1 СП 54.13330.2016.

В пунктах 5.1–5.2 указанных правил предусмотрено, что размещение гостиниц должно соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», генеральным планам и проектам планировки и застройки территорий населенных пунктов.

В составе земельного участка гостиниц, кроме зоны размещения гостиницы, по заданию на проектирование предусматривают: стоянку легковых автомобилей и автобусов; велопарковку; хозяйственную зону; досуговые площадки; спортивные и физкультурно-оздоровительные площадки; детские игровые площадки; внутренние проезды и пешеходные тротуары.

Однако при использовании объекта индивидуального жилищного строительства в качестве гостевого дома для временного размещения гостей к нему не могут предъявляться требования, установленные нормативными актами для зданий (помещений) гостиниц.

Приведённые выше требования нормативных актов, устанавливающие требования к гостиницам, судами ошибочно применены к гостевому дому, относящемуся к индивидуальным жилым домам.

Кроме того, судами при рассмотрении дела и удовлетворении исковых требований о запрете использования объекта капитального строительства не было учтено, что в жилом доме зарегистрированы и проживают ответчик и члены ее семьи.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. В силу абзаца третьего данной статьи одним из способов защиты нарушенного права является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании пункта 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

Таким образом, основанием для запрета деятельности по статье 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации является не любое нарушение нормативных актов, а лишь то, которое создает опасность причинения вреда.

Судами же запрещено использование как земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], так и объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], только по мотиву их использования не по целевому назначению.

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На основании части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если использование определенных в части 8 указанной статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов (часть 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Следовательно, в силу закона запрет на использование земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости может быть наложен, только в исключительном случае – если их использование опасно для жизни или здоровья

человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции допущены существенные нарушения норм права, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, вследствие чего принятые по делу решение суда, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи