



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 127-КГ25-11-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Галашова Владимира Григорьевича к администрации города Евпатория Республики Крым и Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о признании права собственности на недвижимое имущество

по кассационной жалобе Галашова Владимира Григорьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Галашова В.Г. – Макаровой М.И. по дов. от 14 марта 2025 г., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

установила:

Галашов В.Г. обратился в суд с иском к администрации города Евпатория Республики Крым и Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым о признании права собственности на недвижимое имущество – гостинично-торговый комплекс с подвалом (литера А) площадью 2 503,5 кв.м и бассейн (литера б) площадью 105 кв.м, расположенные по адресу: ██████████.

Решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 16 ноября 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 11 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Галашов В.Г. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 20 июня 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, объяснения относительно 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, право собственности у Галашова В.Г. на недвижимое имущество – гостинично-торговый комплекс с подвалом (литера А) площадью 2 503,5 кв.м и бассейн (литера б) площадью 105 кв.м, расположенные по адресу: ██████████,

комплекса с блоком квартир (литера А), расположенного по адресу: [REDACTED], составляет 2 534,4 кв.м.

24 января 2023 г. кадастровым инженером на основании технического паспорта, изготовленного по состоянию на 29 ноября 2007 г. КРП «Бюро регистрации и технической инвентаризации города Евпатории», и выписки из ЕГРН от 16 января 2023 г., выданной Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, составлен технический план здания для внесения в ЕГРН сведений о координатах здания (привязка к земле).

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения с иском о признании права собственности на спорное строение.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск по настоящему делу, руководствуясь пунктом 2 статьи 8¹ и статьёй 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 59 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», установил, что нежилое здание гостинично-торгового комплекса с блоком квартир не перестраивалось и не реконструировалось, разница в значении площади здания нежилого помещения: первоначально в размере 2 534,4 кв.м (с учётом балконов), а впоследствии в размере 2 950,2 кв.м (без учёта балконов) и 3 370,5 кв.м (с учётом балконов) связана с применением сотрудниками уполномоченных организаций различных инструкций при подсчёте площади здания.

Оценивая выводы судебной экспертизы о несоответствии гостинично-торгового комплекса требованиям градостроительных и строительных норм и правил относительно расположения здания – без отступа от границы смежного земельного участка и части балконов над смежным земельным участком с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], относительно расположения фасадной стены здания и крыльца – менее минимально регламентированного расстояния до красной линии – ул. [REDACTED] и превышения коэффициента и плотности застройки, суд исходил из того, что данные несоответствия не являются основанием для отказа в удовлетворении требований в связи с тем, что возведённое в 2006 году Галашовым В.Г. здание принято в эксплуатацию на основании акта государственной приёмочной комиссии от 18 декабря 2006 г., утверждённого решением исполнительного комитета городского Совета г. Евпатории от 28 декабря 2006 г., зарегистрированного в государственной архитектурно-строительной инспекции г. Евпатории 11 января 2007 г., и соответствовало всем действующим в тот период времени градостроительным, противопожарным и иным нормам и правилам.

Также суд учёл, что к земельному участку с КН [REDACTED], на котором расположены гостинично-торговый комплекс (литера А) и бассейн

(литера б), примыкает смежный земельный участок с КН [REDACTED] площадью 800 кв.м, выделенный Галашову В.Г. для дополнительного обслуживания гостинично-торгового комплекса, находящийся в настоящее время в фактическом пользовании истца, в связи с чем суд пришёл к выводу о том, что коэффициент застройки (кз) и коэффициент плотности застройки (Кпз) не нарушены.

Принимая во внимание, что конструктивные элементы гостинично-торгового комплекса находятся в исправном техническом состоянии, объект недвижимости не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, учитывая отсутствие у истца возможности восстановить зарегистрированное в 2007 году право собственности, суд признал за истцом право собственности на недвижимое имущество – торгово-гостиничный комплекс с подвалом (литера А) общей площадью 2 950,2 кв.м и бассейн (литера б) площадью застройки 105 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении иска, руководствовался статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что земельный участок площадью 800 кв.м предоставлялся Галашову В.Г. на основании решения Евпаторийского городского суда Автономной Республики Крым от 3 декабря 2007 г. об объединении двух объектов, которое впоследствии было отменено и в соответствии с которым объекты возвращены в первоначальное состояние.

Суд указал, что Галашов В.Г. является собственником 8/1000 доли в праве собственности на объект (литера П) по адресу: [REDACTED], в связи с чем исходя из принципа единой судьбы земельного участка и связанного с ним строения земельный участок площадью 800 кв.м относится к объекту, находящемуся в долевой собственности, требования о выделе доли истца из общей долевой собственности не заявлены, следовательно, строение не может находиться в границах земельного участка площадью 800 кв.м с КН [REDACTED].

Кроме того, суд апелляционной инстанции исходил из того, что за Галашовым В.Г. ранее было зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество площадью 2 503,5 кв.м, однако в настоящее время в составе спорного объекта имеется квартирный блок, площадь объекта увеличилась до 3 370,5 кв.м.

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.

Как установлено судебными инстанциями и следует из материалов дела, на основании решения Евпаторийского городского Совета народных депутатов от 5 октября 2001 г. № 23-27/33 между Управлением экономики городского Совета и предпринимателем К [REDACTED]. 5 апреля 2004 г. заключён договор аренды здания кафе « [REDACTED] », расположенного по адресу: [REDACTED].

На основании решения главы администрации от 17 августа 2004 г. № 0015/02-25 предпринимателю согласована реконструкция объекта.

Решением Крымского третейского суда от 17 декабря 2004 г. по делу № 01-12/072-2004 признано право собственности на объект незавершённого строительства – гостинично-торговый комплекс за Галашовым В.Г., который признан правопреемником К [REDACTED]. в отношениях, возникших из договора аренды земельного участка от 5 апреля 2004 г.

Решением Евпаторийского городского Совета от 29 августа 2006 г. № 5-5/61 Галашову В.Г. предоставлен в аренду земельный участок площадью 0,1908 га для реконструкции кафе « [REDACTED] » и дальнейшего использования в качестве гостинично-торгового комплекса.

В связи с этим решением исполнительного комитета Евпаторийского городского Совета от 28 декабря 2006 г. № 749/3 утверждён акт государственной комиссии по вводу в эксплуатацию гостинично-торгового комплекса по адресу: [REDACTED].

Право собственности на гостинично-торговый комплекс с подвалом (литера А) площадью 2 503,5 кв.м и бассейн (литера б) площадью 105 кв.м зарегистрировано 2 февраля 2007 г., что подтверждается свидетельством о праве собственности, выданным исполнительным комитетом.

Решением Евпаторийского городского суда Автономной Республики Крым от 3 декабря 2007 г. по делу № [REDACTED] за Галашовым В.Г. признано право собственности на гостинично-торговый комплекс общей площадью 2 534,4 кв.м (литера А), бассейн площадью 105 кв.м (литера б), нежилое строение общей площадью 15,5 кв.м (литера П).

Определением Апелляционного суда Автономной Республики Крым от 13 марта 2012 г. указанное решение суда от 3 декабря 2007 г. отменено, производство по делу прекращено.

Решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 26 апреля 2019 г. по делу № [REDACTED] установлен юридический факт владения и пользования Галашовым В.Г. недвижимым имуществом – гостинично-торговым комплексом с подвалом (литера А) площадью 2 503,5 кв.м и бассейном (литера б) площадью 105 кв.м, расположенными по адресу: [REDACTED].

29 марта 2022 г. Госкомрегистрацией вынесено уведомление об отказе в государственной регистрации права собственности на здание общей площадью 2 534,4 кв.м с КН [REDACTED].

Решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 24 июня 2022 г. по делу № [REDACTED] административное исковое заявление Галашова В.Г. к Госкомрегистрации о признании незаконным решения от 29 марта 2022 г. оставлено без удовлетворения.

Галашов В.Г., ссылаясь на наличие установленных законом оснований для признания за ним в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации права собственности на здание гостинично-торгового комплекса, обратился в суд с иском по настоящему делу.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, не учёл следующее.

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.

В пункте 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» разъяснено, что 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.

Таким образом, суду необходимо установить предусмотренную законом совокупность условий, при которых допускается признание права собственности на самовольную постройку и введение её в гражданский оборот (абзац второй пункта 44 названного постановления Пленума).

Из имеющихся в материалах дела доказательств и вступивших в законную силу судебных актов следует, что на предоставленном для цели реконструкции и строительства земельном участке был возведён и принят в 2006 году в эксплуатацию гостинично-торговый комплекс по адресу: [REDACTED], право собственности на который зарегистрировано в 2007 году в Евпаторийском исполкоме.

Согласно статье 12 Федерального конституционного закона от 2 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также таможенные и разрешительные документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности некредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьёй 12.2 названного федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 2 Закон Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» права на имущество, возникшие до вступления в силу федерального конституционного закона на территории Республики Крым в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими до указанного момента, признаются следующими правами, установленными законодательством Российской Федерации, в частности право частной собственности и право общей собственности признаются соответственно правом частной собственности и правом общей собственности.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 7 ноября 2017 г. № 26-П отметил, что положения абзаца первой части 2 статьи 2 и абзаца третьего части 1 статьи 2-1 Закона Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» по своему конституционно-правовому смыслу не предполагают включение в Перечень имущества, учитываемого как собственность Республики Крым, объектов недвижимого имущества, принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве частной собственности, правомерно возникшем до вступления в силу Федерального конституционного закона «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», и, соответственно, не допускают произвольного прекращения права частной собственности на указанное имущество.

Поскольку спорный объект был введён в эксплуатацию в установленном законом порядке и право собственности было зарегистрировано уполномоченным органом в 2007 году, оснований для признания объекта самовольной постройкой не имеется.

Вместе с тем при проведении регистрирующим органом правовой экспертизы было установлено, что объект с КН [REDACTED] имеет большую площадь – 2 534,7 кв.м, указанные противоречия в части площади и явились основанием для приостановления и впоследствии для отказа в регистрации и в подтверждении уже возникшего у Галашова В.Г. права собственности на здание.

В силу части 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 представленного заключения эксперта от 15 сентября 2023 г. № 24/23 следует, что различные показатели площади здания обусловлены применением различных инструкций по подсчёту площади объекта. Строение не имеет признаков реконструкции и соответствует всем строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам, требованиям правил противопожарной безопасности, при этом отмечено, что в нарушение пунктов 39, 59 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утверждённых решением Евпаторийского городского Совета от 22 февраля 2019 г., допущены нарушения минимального регламентированного расстояния (отступа) от границ спорного участка и красных линий, также установлено превышение коэффициента застройки (0,48) и коэффициента площади застройки (1,7) при максимально допустимом – 0,8.

Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

Суд апелляционной инстанции не учёл, что объект введён в эксплуатацию в 2006 году, тем самым сам факт принятия в 2019 году Правил землепользования и застройки, которыми установлено территориальное зонирование и содержание градостроительного регламента, не исключает права собственника строения продолжить использовать участок без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, поскольку не доказано, что такое использование создаёт опасность (пункт 8 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешённого использования

земельного участка, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г.).

Таким образом, судом апелляционной инстанции сделан ошибочный вывод о нарушении при строительстве требований градостроительного и земельного законодательства, при этом не учтено и наличие зарегистрированного права собственности, что подтверждается свидетельством серии [REDACTED] № [REDACTED].

При таких обстоятельствах спорный объект возведён и введён в эксплуатацию в установленном законом порядке и не мог признаваться самовольной постройкой, однако в целях обеспечения принципа правовой определённости, поскольку регистрирующим органом было отказано в регистрации возникшего права по основанию его реконструкции, иск подлежит удовлетворению.

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 толковании и 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 Верховного Суда Республики Крым от 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. отменить, решение Евпаторийского городского суда Республики Крым от 16 ноября 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи