



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-312-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 сентября 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 администрации муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края к Самохваловой Наталье Викторовне о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости и его сносе

по кассационной жалобе Самохваловой Натальи Викторовны на решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 9 августа 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя администрации муниципального образования г. Новороссийск Полесско К.И., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

### **установила:**

администрация муниципального образования г. Новороссийск (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Самохваловой Н.В. о признании отсутствующим права собственности, аннулировании сведений в ЕГРН, возложении обязанности осуществить снос объекта, расторжении договора аренды земельного участка, возложении обязанности возвратить земельный участок.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 9 августа 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 августа 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 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 судом, 3 февраля 2022 г. между сторонами был заключен договор аренды № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 839 кв. м по адресу: [REDACTED], вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, сроком на 20 лет.

Пунктом 4.1.7 договора установлена обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в пункте 1.1 договора, не допускать строительства новых объектов до оформления разрешения на строительство (пункт 4.1.13).

На указанном земельном участке ответчиком осуществлено строительство объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 35,2 кв. м, назначение – жилое,

наименование – жилой дом, год завершения строительства – 2022 г. (запись о регистрации права от 30 мая 2022 г. № [REDACTED]).

Сотрудниками администрации 11 октября 2023 г. осуществлен выезд на земельный участок с целью установления фактического использования возведенного объекта недвижимости, в ходе которого было выявлено, что указанный объект не отвечает признакам жилого дома, а также не соответствует параметрам жилого дома.

Ссылаясь на существенное нарушение условий договора аренды земельного участка от 3 февраля 2022 г., выразившееся в возведении ответчиком на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] в отсутствие надлежащим образом оформленного разрешения на строительство объекта недвижимого имущества, не отвечающего признакам жилого дома, администрация обратилась в суд с настоящими исковыми требованиями.

Определением Приморского районного суда г. Новороссийска от 2 мая 2024 г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы ООО «Экспертная компания» от 19 июля 2024 г. № [REDACTED] следует, что исследуемый объект с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 35,2 кв. м обладает признаками объекта капитального строительства, признаками жилого дома не обладает в связи с тем, что нарушены требования строительных норм, а именно пункта 9.18 СП 55.13330.2016 и пункта 5.1 СП 52.13330.2016 в части полного отсутствия естественного освещения в спальне и нормируемого освещения в кухне-гостиной; подключенные централизованные или автономные инженерные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление) не выявлены. Спорный объект обладает признаками незавершенного строительства и функционально никак не использовался, в связи с чем установить функциональность/назначение возведенного объекта не представляется возможным. При этом экспертом установлено соответствие объекта градостроительным требованиям, Правилам землепользования и застройки г. Новороссийска, противопожарным нормам и несоответствие требованиям строительных норм в части пункта 9.18 СП 55.13330.2016 и пункта 5.1 СП 52.13330.2016, а также технической документации – копии технического плана в части отсутствия оконного проема и несоответствие месторасположению дверного проема в спальне. На момент осмотра угрозу жизни и здоровью объект капитального строительства не создает, для проживания не используется, доступ к земельному участку затруднен, проезд отсутствует.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы, руководствуясь статьями 420, 450, 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 42, 46

Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что в нарушение условий заключенного сторонами договора аренды от 3 февраля 2022 г. ответчиком на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] в отсутствие согласования, оформления разрешения на строительство возведен объект недвижимого имущества, не являющийся жилым домом, право собственности на который зарегистрировано в упрощенном порядке, в связи с чем удовлетворил требования о признании отсутствующим права на объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] и аннулировании сведений в ЕГРН, сносе объекта и возврате земельного участка по акту приема-передачи в первоначальном состоянии.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с позицией судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только при существенном нарушении условий договора другой стороной.

В соответствии с пунктом 2 статьи 452 названного кодекса требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

В пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства» разъяснено, что спор об изменении или о расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только после соблюдения обязательного досудебного порядка урегулирования спора (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В то же время при одностороннем отказе от исполнения договора, который может быть осуществлен во внесудебном порядке, при обращении в суд с иском о признании договора расторгнутым соблюдение досудебного порядка урегулирования спора не требуется, поскольку данный иск является иском о признании, а не иском о расторжении договора (статья 450, пункт 1 статьи 450<sup>1</sup> и пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В пункте 29 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что так как часть третья статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации не регламентирует процедуру расторжения договора аренды, в отношении по аренде действует общее правило, содержащееся в пункте 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В нарушение указанных норм и разъяснений судебные инстанции не обеспечили проверку соблюдения досудебного порядка урегулирования спора в части требования о расторжении договора.

В силу статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации).

Наряду с указанными в пункте 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 данного кодекса, а именно при использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом; создании или возведении на земельном участке самовольной постройки (статьи 45 и 46 Земельного кодекса Российской Федерации).

В пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации,

Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Из договора аренды земельного участка от 3 февраля 2022 г. № [REDACTED] следует, что арендатору предоставлен земельный участок категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с размещением индивидуального жилого дома усадебного типа (пункт 1.1); арендатор обязан не допускать строительства новых объектов до оформления разрешения на строительство (пункт 4.1.13); арендатор имеет право возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарных, гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (пункт 4.2.3).

Истец в качестве допущенных арендатором существенных нарушений указал на то, что спорный объект возведен без получения необходимых разрешений на строительство, которые предусмотрены договором, а также на то, что такой объект не обладает признаками жилого дома.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В пункте 20 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 при возведении объекта недвижимости арендатор земельного участка ограничен как правовым режимом земельного участка, так и условиями договора аренды, определяющими обязанность (возможность) арендатора создать, возвести на участке конкретный объект.

Постройка, возведенная арендатором на земельном участке, условиями договора аренды которого не предусматривалась возможность создания соответствующего объекта, является самовольной.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 3 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», следует, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Судам следует учитывать, что до 1 марта 2021 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 населенного 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 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Таким образом, возведение жилого дома на земельном участке, предоставленном для целей индивидуального жилищного строительства, не влечет нарушений прав арендодателя и не требует в соответствии с вышеуказанными нормами и разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации получения разрешения на строительство.

В этой связи выводы судов о допущенных арендатором существенных нарушениях договора аренды следует признать ошибочными.

Кроме того, на момент заключения договора аренды нормы градостроительного законодательства не предусматривали обязанности получения разрешения на строительство, в связи с чем условия договора аренды (пункт 4.1.13) подлежали оценке на предмет их соответствия закону (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции, делая вывод о том, что возведенный в отсутствие разрешения объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] площадью 35,2 кв. м не является жилым домом в связи с отсутствием освещения и каких-либо коммуникаций и обладает признаками объекта незавершенного строительства, в качестве последствий таких существенных нарушений договора аренды, помимо его расторжения, признали отсутствующим право собственности ответчика на такой объект и

аннулировали сведения в ЕГРН о нем, также возложив на ответчика обязанность по сносу строения.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 апреля 2019 г.).

Требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает право собственности.

Вместе с тем, поскольку судами установлено, что спорное строение является объектом недвижимости, оснований для удовлетворения требований о признании права отсутствующим не имелось.

Необходимо также учитывать, что при истечении срока договора аренды или его расторжении постройка, возведенная в период действия договора аренды на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, не является самовольной.

Поскольку судебными инстанциями установлено, что возведенное здание является объектом незавершенного строительства, в случае расторжения договора аренды порядок прекращения права собственности на такой объект регламентирован статьей 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, наличие объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи на земельном участке, в отношении которого истек срок договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства, влечет за собой необходимость использования специального порядка прекращения права собственности на такой объект – посредством предъявления иска о его изъятии на основании решения суда путем продажи с публичных торгов (пункт 1 статьи 239<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

В этой связи требования уполномоченного органа о возврате земельного участка в связи с расторжением договора аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, возведенный без нарушения публичного порядка, не подлежали удовлетворению.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 9 августа 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи