



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-310-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Иванчя Евгения Александровича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик Краснодарского края о признании права собственности на гостиницу и здание магазина по кассационной жалобе Иванчя Евгения Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Иванчей Е.А. обратился с иском с названным иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, указывая, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок и расположенные на нём объекты капитального строительства, поставленные на кадастровый учёт в качестве жилого дома, но используемые в качестве объекта гостиничного типа. Указывая на невозможность легализации данных объектов во внесудебном порядке, истец просил суд признать за ним право собственности на гостиницу и магазин для дальнейшего внесения сведений о них в государственный кадастр недвижимости.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 20 июля 2020 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 3 сентября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Иванчей Е.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «гостиничное обслуживание».

На земельном участке расположены жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], а также две хозяйственные постройки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], также принадлежащие Иванчю Е.А. на праве собственности.

Объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], поставленный на государственный кадастровый учёт как индивидуальный жилой дом, обладает признаками объекта гостиничного типа, хозяйственные постройки используются как торговые помещения, в связи с чем администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в суд с исковыми требованиями к Иванчю Е.А. о запрете

эксплуатации вышеуказанных строений до приведения их в соответствие с фактическим использованием и вводом в эксплуатацию в качестве гостиницы и магазина, соответственно.

Решением Геленджикского городского суда от 18 декабря 2018 г. требования о запрете эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, принадлежащем Иванчею Е.А., до ввода их в установленном законом порядке эксплуатацию в качестве гостиницы и магазина удовлетворены.

17 февраля 2020 г. управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик Иванчею Е.А. отказано во вводе в эксплуатацию вышеуказанных объектов в качестве гостиницы и магазина в связи с отсутствием документов, предусмотренных пп. 2, 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в частности, поскольку спорные строения возведены без соответствующего разрешения и являются самовольными постройками.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции пришёл к выводу, что единственной причиной, препятствующей легализации спорного объекта, является отсутствие разрешения на строительство испрашиваемого объекта и, как следствие, отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом отказ в регистрации права собственности приведёт к правовой неопределённости в отношении судьбы функционирующего объекта.

Суд апелляционной инстанции с таким выводом не согласился, указав, что истцом до начала строительства не предпринимались меры для получения разрешения на строительство, при этом объективных причин, препятствующих ему своевременно до начала строительства обратиться за получением разрешения, не установлено, что свидетельствует о недобросовестности действий истца.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить

обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно п. 1 ст. 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.

В п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 № 44 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Согласно п. 3 ст. 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.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, Иванчей Е.А. просил признать за ним на основании ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на гостиницу и магазин, указывая, что в настоящее время данные объекты зарегистрированы им как жилой дом и нежилые помещения, соответственно, но фактически строение, поставленное на кадастровый учёт в качестве жилого дома, представляет собой гостиницу, а две хозяйственные постройки являются одним торговым помещением.

При таких обстоятельствах суду для правильного разрешения настоящего спора надлежало установить, были ли данные объекты возведены как жилой дом и вспомогательные помещения, и лишь впоследствии реконструированы в гостиницу и здание магазина, или таковыми они возводились изначально. От этого зависел способ защиты права, который должен был избрать истец, и круг обстоятельств, которые должен был проверить суд.

В п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

При этом отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной (п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), а п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

Положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются и на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на

строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённым Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 г., признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Кроме того, исходя из положений жилищного и градостроительного законодательства при принятии решения о переводе жилого дома в нежилое здание на уполномоченный орган возложена обязанность проверить объект на соответствие требованиям законодательства в зависимости от предполагаемых целей его использования, и поскольку данный орган будет нести ответственность за принятое решение, он вправе требовать от лица, обратившегося за переводом, представления документов, подтверждающих соответствие переводимых объектов строительным и градостроительным нормам и правилам.

При этом заявитель должен указать цель использования переводимого в нежилой фонд объекта, представить доказательства, подтверждающие проведение работ по реконструкции или переустройству объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также что в результате проведения данных работ объект отвечает требованиям, предъявляемым к зданиям коммерческого использования с учётом указанного в заявлении предполагаемого вида использования нежилого здания.

Иной подход нарушает принцип равенства прав участников гражданского оборота, приведет к необоснованному освобождению лиц, построивших жилые дома по упрощённой процедуре, но имеющих намерение эксплуатировать их в качестве нежилых зданий, от соблюдения ряда процедур, необходимость которых предусмотрена законом для ввода в эксплуатацию нежилых зданий.

Исследование вопроса о соответствии спорных объектов строительным и градостроительным нормам, предъявляемым к нежилым объектам, с

учётом их использования неограниченным кругом лиц, суд апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора не производил.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебного акта допущено неправильное применение норм материального и нарушение норм процессуального права, не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ 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 14 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи