



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-302-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю к Тимошину Геннадию Николаевичу, Малько Виктору Николаевичу, Иванову Владимиру Николаевичу, Петренко Виктору Федоровичу, Тедееву Олегу Александровичу, Насонову Виктору Ивановичу, Ерусю Юрию Викторовичу, Зайцеву Евгению Владимировичу, Поверенному Сергею Дмитриевичу, Невроде Надежде Ивановне, Кудрину Игорю Васильевичу, Трифонову Леониду Алексеевичу, Ребрину Игорю Анатольевичу, Смыкову Сергею Алексеевичу, Костюкову Александру Васильевичу, Пшеничному Евгению Ивановичу, Пшеничному Евгению Евгеньевичу, Попутину Вадиму Игоревичу, Черноморченко Ирине Викторовне, Петрову Алексею Александровичу, Золотоусу Александру Павловичу, Бондареву Борису Ивановичу, Борисовой Елене Борисовне, Брайт Марине Петровне, Демидовичу Сергею Леонидовичу, Широкову Сергею Витальевичу, Яковлеву Анатолию Васильевичу об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем сноса самовольных строений, по встречному иску Тимошина Геннадия Николаевича, Малько Виктора Николаевича, Иванова Владимира Николаевича, Петренко Виктора Федоровича, Тедеева Олега Александровича, Насонова Виктора Ивановича, Еруса Юрия

Викторовича, Зайцева Евгения Владимировича, Поверенного Сергея Дмитриевича, Невроды Надежды Ивановны, Кудрина Игоря Васильевича, Трифонова Леонида Алексеевича, Ребрина Игоря Анатольевича, Смыкова Сергея Алексеевича, Костюкова Александра Васильевича, Пшеничного Евгения Ивановича, Пшеничного Евгения Евгеньевича, Попутин Вадима Игоревича, Черноморченко Ирины Викторовны, Петрова Алексея Александровича, Золотоуса Александра Павловича к Главному управлению Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю, Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, управлению имущественных и земельных отношений администрации г. Новороссийска о признании права собственности на гаражи

по кассационным жалобам Черноморченко Ирины Викторовны, Насонова Виктора Ивановича, Яковлева Анатолия Васильевича, Поверенного Сергея Дмитриевича, Ребрина Игоря Анатольевича, Трифонова Леонида Алексеевича, Невроды Надежды Ивановны, Пшеничного Евгения Ивановича, Иванова Владимира Николаевича, Попутин Вадима Игоревича, Брайт Марины Петровны, Пшеничного Евгения Евгеньевича, Зайцева Евгения Владимировича на решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 27 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Иванова В.Н., Черноморченко И.В., Насонова В.И., Яковлева А.В., Поверенного С.Д., Ребрина И.А., Трифонова Л.А., Невроды Н.И., Пшеничного Е.И., Широкова С.В., Попутин В.И. и Брайт М.П. – Хахуды И.Н. и Главатских Л.Н., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения представителя Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю Мартынова Д.К., возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Краснодарскому краю (далее – ГУ МЧС России по Краснодарскому краю) обратилось в суд с иском к Тимошину Г.Н., Малько В.Н., Иванову В.Н., Петренко В.Ф., Тедееву О.А., Насонову В.И., Ерусю Ю.В., Зайцеву Е.В., Поверенному С.Д., Невроде Н.И., Кудрину И.В., Трифонову Л.А., Ребрину И.А., Смыкову С.А., Костюкову А.В., Пшеничному Е.И., Пшеничному Е.Е., Попутину В.И., Черноморченко И.В., Петрову А.А., Золотоусу А.П. об устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 418 кв. м, расположенным по адресу: [REDACTED], путем сноса самовольных построек – гаражей и приведения земельного участка в пригодное для дальнейшего использования состояние, а также о взыскании судебной неустойки.

Не согласившись с исковыми требованиями, Тимошин Г.Н., Малько В.Н., Иванов В.Н., Петренко В.Ф., Тедеев О.А., Насонов В.И., Ерусю Ю.В., Зайцев Е.В., Поверенный С.Д., Неврода Н.И., Кудрин И.В., Трифонов Л.А., Ребрин И.А., Смыков С.А., Костюков А.В., Пшеничный Е.И., Пшеничный Е.Е., Попутин В.И., Черноморченко И.В., Петров А.А., Золотоус А.П. предъявили встречный иск к ГУ МЧС России по Краснодарскому краю, Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее – МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея), управлению имущественных и земельных отношений администрации г. Новороссийска о признании права собственности на гаражи в силу приобретательной давности.

Кроме того, ГУ МЧС России по Краснодарскому краю обратилось в суд с теми же требованиями к Бондареву Б.И., Борисовой Е.Б., Брайт М.П., Демидовичу С.Л., Широкову С.В., Яковлеву А.В. (т. 2, л. д. 195–204).

Определением Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 1 июня 2023 г. дела № [REDACTED] и № [REDACTED] объединены в одно производство.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 27 февраля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда

от 1 октября 2024 г., исковые требования ГУ МЧС России по Краснодарскому краю удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

На ответчиков по первоначальному иску возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 418 кв. м по адресу: [REDACTED], путем сноса за свой счет в течение тридцати дней со дня вступления решения суда в законную силу самовольных построек и приведения земельного участка в пригодное для дальнейшего использования состояние.

На случай неисполнения решения суда с каждого из ответчиков по первоначальному иску взыскана судебная неустойка в размере 1 000 руб. ежедневно до момента фактического исполнения обязательства.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационных жалобах Черноморченко И.В., Насонова В.И., Яковлева А.В., Поверенного С.Д., Ребрина И.А., Трифонова Л.А., Невроды Н.И., Пшеничного Е.И., Иванова В.Н., Попутина В.И., Брайт М.П., Пшеничного Е.Е., Зайцева Е.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 30 сентября 2025 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб и отзыва на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационные жалобы подлежащими 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением исполнительного комитета Октябрьского районного Совета народных депутатов г. Новороссийска от 3 июля 1991 г. № 122-11 коллективу индивидуальных застройщиков на территории 9-й самостоятельной военизированной пожарной части (далее – 9-СВПЧ) разрешена долгосрочная аренда (на 50 лет) под строительство индивидуальных гаражей для хранения и содержания личных автомобилей. В связи с этим на 9-СВПЧ в лице его начальника возложена обязанность заключить договоры аренды с индивидуальными застройщиками и вести строительство по проекту, согласованному в установленном порядке.

В 1992–1994 годах 2-й отряд военизированной пожарной охраны (далее – 2-й отряд ВПО) в лице его начальника Хохлова Ю.М. (арендодатель), руководствуясь указанным выше решением, заключил с Тимошиным Г.Н., Малько В.Н., Ивановым В.Н., Насоновым В.И., Зайцевым В.Б., Поверенным С.Д., Невродой Н.И., Трифоновым Л.А., Пшеничным Е.И., Попутиним В.И., Петровым А.А. и Борисовой Е.Б. (арендаторы) договоры, по условиям которых арендодатель предоставил арендаторам в аренду на 50 лет земельные участки, находящиеся на территории 9-СВПЧ, под строительство индивидуальных гаражей для личного транспорта.

Размер арендной платы и порядок ее уплаты установлены пунктами 22–23 договоров аренды.

Согласно пункту 2.7 договоров арендаторы имеют право продажи гаражей по существующим на момент продажи ценам, причем приоритетное право на приобретение гаражей принадлежит сотрудникам 2-го отряда ВПО, или право выкупа гаражей в собственность 9-СВПЧ.

Такие же договоры заключены в 1996, 1997, 2003, 2004, 2007–2009 годах между 2-м отрядом ГПС (арендодатель) в лице его начальников с Ерусом Ю.В., Кудриним И.В., Ребриным И.А., Смыковым С.А., Пшеничным Е.Е., Черноморченко И.В., Золотоусом А.П., Бондаревым Б.И. (арендаторы).

Кроме того, в 2006, 2009, 2011 годах начальник 2-го отряда ФПС Исаев Ю.А. заключил с Петренко В.Ф., Тедеевым О.А., Костюковым А.В. (пользователи) договоры о предоставлении на 50 лет в пользование земельных участков под эксплуатацию индивидуальных гаражей для личного транспорта.

В отношении Брайт М.П. имеются договоры купли-продажи гаража от 5 августа 1999 г., а также договоры на право аренды, заключенные 2-м отрядом ВПО в лице начальника отряда Хохлова Ю.И. 1 января 1992 г. с Бурмунтаевым П.Н., а затем 10 апреля 1995 г. – с Бурмунтаевым Н.Н.

Индивидуальными застройщиками на земельном участке 9-СВПЧ построены гаражи, которые согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы соответствуют требованиям строительных норм и правил, в том числе требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к аналогичным зданиям и не угрожают жизни и здоровью граждан.

Судами установлено, что владельцами этих гаражей являются: Тимошин Г.Н. – гараж № 57 площадью 38,6 кв. м, Малько В.Н. – гараж № 30 площадью 19,2 кв. м, Иванов В.Н. – гараж № 6 площадью 40 кв. м, Петренко В.Ф. – гараж № 55 площадью 58,2 кв. м, Тедеев О.А. – гараж № 28 площадью 19,4 кв. м, Насонов В.И. – гараж № 12 площадью 41,1 кв. м, Ерус Ю.В. – гараж № 49 площадью 19,1 кв. м, Зайцев Е.В., являющийся единственным наследником Зайцева В.Б., – гараж № 27 площадью 19,3 кв. м, Поверенный С.Д. – гараж № 3 площадью 38,9 кв. м, Неврода Н.И. – гараж № 31 площадью 19,2 кв. м, Кудрин И.В. – гараж № 32 площадью 19,1 кв. м, Трифонов Л.А. – гараж № 7 площадью 38 кв. м, Ребрин И.А. – гараж № 54 площадью 70,4 кв. м, Смыков С.А. – гараж № 65 площадью 21,2 кв. м, Костюков А.В. – гараж № 50 площадью 40,6 кв. м, Пшеничный Е.И. – гараж № 4 площадью 42,9 кв. м, Пшеничный Е.Е. – гараж № 11 площадью 61,4 кв. м, Попутин В.И. – гараж № 8 площадью 42,9 кв. м, Черноморченко И.В. – гараж № 59 площадью 38,2 кв. м, Петров А.А. – гараж № 26 площадью 21,2 кв. м, Золотоус А.П. – гараж № 21 площадью 35,6 кв. м, Бондарев Б.И. – гараж № 44 площадью 31,3 кв. м, Борисова Е.Б. – гараж № 56 площадью 44,2 кв. м, Брайт М.П. – гараж № 48 площадью 38,6 кв. м, Демидович С.Л. – гараж № Г/13 площадью 42,6 кв. м, Широков С.В. – гараж № 61 площадью 22,3 кв. м, Яковлев А.В. – гараж № 2 площадью 36 кв. м.

В дело представлены составленные в 2021–2022 годах технические паспорта нежилых помещений, из которых следует, что гаражи Тимошина Г.Н., Малько В.Н., Иванова В.Н., Петренко В.Ф., Тедеева О.А., Насонова В.И., Еруса Ю.В., Зайцева В.Б., Поверенного С.Д., Невроды Н.И., Кудрина И.В., Трифонова Л.А., Ребрин И.А., Смыкова С.А., Костюкова А.В., Пшеничного Е.И., Пшеничного Е.Е., Попутин В.И., Черноморченко И.В., Петрова А.А., Золотоуса А.П. построены в 1992 году.

Прокуратурой г. Новороссийска во исполнение поручения прокуратуры Краснодарского края проведена проверка законности использования объектов капитального строительства, возведенных на территориях пожарно-спасательных станций ГУ МЧС России по Краснодарскому краю в г. Новороссийске.

В ходе указанной проверки выявлено, что на территории земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 418 кв. м находятся 72 гаражных бокса, которые не состоят на государственном кадастровом учете и сведения о них отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно имеющимся на хранении в пожарно-спасательной части документам гаражные боксы возведены на основании обращений руководства 2-го отряда ВПО в администрацию г. Новороссийска о разрешении строительства гаражей на данном земельном участке для организации хранения личного автотранспорта сотрудников 2-го отряда ВПО. В последующем права на гаражные боксы переходили к иным правообладателям в порядке гражданско-правовых сделок.

Постановлением администрации г. Новороссийска от 13 июля 1994 г. № 2856 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 418 кв. м по адресу: [REDACTED], под существующими зданиями и сооружениями 9-СВПЧ, закреплен за 2-м отрядом ВПО в бессрочное пользование.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 9 ноября 2001 г. № 1309 «О совершенствовании государственного управления в области пожарной безопасности» с 1 января 2002 г. Государственная противопожарная служба МВД России преобразована в Государственную противопожарную службу МЧС России с включением в ее состав входящих по состоянию на 1 октября 2001 г. в систему Государственной противопожарной службы МВД России центральных и территориальных органов, подразделений, учреждений, предприятий, организаций с состоящим на их балансе имуществом.

На основании приказа МЧС России от 26 сентября 2019 г. № 519 ФГКУ «2 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю» (ранее 2-й отряд ВПО) ликвидировано, а его правопреемником определено ГУ МЧС России по Краснодарскому краю.

Распоряжением МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея от 19 мая 2020 г. № 23-362-р прекращено право постоянного

(бессрочного) пользования ФГКУ «2 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю» земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под существующими зданиями и сооружениями 9-СВПЧ, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставлено ГУ МЧС России по Краснодарскому краю.

В соответствии с пунктами 31 и 34 указанного распоряжения ГУ МЧС России по Краснодарскому краю поручено обеспечить государственную регистрацию прав, сохранность переданного имущества, в том числе путем осуществления защиты нарушенных прав в судебном порядке на основании статей 301–305 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости право постоянного бессрочного пользования земельным участком за ФГКУ «2 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю» зарегистрировано 29 июля 2002 г., за ГУ МЧС России по Краснодарскому краю – 17 февраля 2021 г., право собственности Российской Федерации на этот земельный участок зарегистрировано 12 мая 2008 г.

В 2021 и 2022 годах ГУ МЧС России по Краснодарскому краю направило в адрес ответчиков по первоначальному иску досудебные требования об освобождении земельного участка от незаконно возведенных гаражей в течение месяца с момента их получения, которые выполнены не были.

Разрешая настоящий спор, суд первой инстанции исходил из того, что 2-й отряд ВПО входил в состав УПО УВД по Краснодарскому краю, не являлся самостоятельным юридическим лицом, а начальник отряда не имел полномочий на заключение и подписание указанных выше договоров по передаче земельных участков под строительство спорных гаражей.

Кроме того, суд указал, что из содержания договоров невозможно однозначно установить имущество, передаваемое в аренду (отсутствует адрес, план и схема земельного участка, какие-либо другие идентифицирующие признаки), договоры не проходили обязательную государственную регистрацию, арендная плата по ним не вносилась, а фактическая площадь гаражей не соответствует площади, указанной в договорах.

Также суд первой инстанции обратил внимание на то, что ответчиками по первоначальному иску не представлено доказательств осуществления строительства гаражей по проекту, согласованному в установленном порядке, о чем сказано в пункте 21 решения от 3 июля 1991 г. № 122-11.

Более того, согласно пункту 1 раздела I Положения о территориальном органе МЧС России, утвержденного приказом МЧС России от 27 марта 2020 г. № 217, территориальный орган МЧС России осуществляет функции в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 9 раздела II названного положения одной из основных задач ГУ МЧС России по Краснодарскому краю является реализация государственной политики в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах на территории субъекта Российской Федерации.

Исходя из указанных нормативных положений и имеющихся в деле документов суд первой инстанции сделал вывод о том, что используемые МЧС России земельные участки предоставлены для обеспечения обороны и безопасности.

В настоящее время земельный участок используется ГУ МЧС России по Краснодарскому краю в соответствии с его разрешенным использованием и на нем находится здание пожарной части № ■, а также иные здания, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану.

Руководствуясь положениями статей 222, 263, 305, 606–609 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 26 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», суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорные гаражи обладают признаками самовольных построек и на них не может быть признано право собственности.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что спорные гаражи расположены на земельном участке, находящемся в федеральной собственности, предоставление частей которого для строительства индивидуальных гаражей осуществлялось неуполномоченным лицом с нарушением действовавшего в юридически значимый период времени законодательства.

Кроме того, суд первой инстанции взыскал с каждого из ответчиков судебную неустойку в размере 1 000 руб. в день до момента фактического исполнения обязательства.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

На основании статьи 6 Закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-1 «О земельной реформе» для строительства дач, гаражей, а также индивидуальной предпринимательской деятельности и иного, не запрещенного законом использования, земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение либо пользование, в том числе аренду.

Согласно статье 7 Земельного кодекса РСФСР 1991 года гражданам РСФСР и других союзных республик земельные участки в пожизненное наследуемое владение или в аренду предоставляются в том числе для строительства коллективных и индивидуальных гаражей.

В соответствии со статьей 80 названного кодекса земельные участки для кооперативного, а также индивидуального дачного, гаражного и жилищного строительства предоставляются местными Советами народных депутатов в соответствии с их компетенцией.

При строительстве жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов, а гаражно-строительными кооперативами многоярусных гаражей земельные участки предоставляются в бессрочное (постоянное) пользование или аренду кооперативам.

В силу статьи 81 этого же кодекса земельные участки, предоставленные для гаражного строительства, используются для возведения построек, необходимых для хранения и обслуживания автомобилей, других средств транспорта.

Таким образом, действующим в период предоставления в аренду земельного участка для строительства гаражей земельным законодательством полномочиями по предоставлению в аренду земли обладали местные Советы народных депутатов.

Как установлено судом, решением исполнительного комитета Октябрьского районного Совета народных депутатов г. Новороссийска от 3 июля 1991 г. № 122-11 коллективу индивидуальных застройщиков на территории 9-СВПЧ разрешена долгосрочная аренда (на 50 лет) участка под строительство индивидуальных гаражей для хранения и содержания автомобилей. В связи с этим на 9-СВПЧ в лице его начальника возложена обязанность вести строительство по проекту, согласованному в установленном порядке, а также заключить договор аренды с индивидуальными застройщиками.

Из постановления администрации г. Новороссийска от 13 июля 1994 г. № 2856 усматривается, что в г. Новороссийске находится три пожарных депо с существующими зданиями и сооружениями, среди которых 9-СВПЧ, расположенная по ул. [REDACTED]. Поскольку документы на отвод земельных участков пожарных депо отсутствовали, произведено уточнение границ и площадей участков и за 2-м отрядом ВПО закреплен в бессрочное пользование земельный участок площадью 1,1418 га под существующими зданиями и сооружениями СВПЧ-9 по ул. [REDACTED].

Пунктами 21 и 22 названного постановления на 2-й отряд ВПО возложена обязанность: оформить государственный акт на право пользования земельными участками в комитете по земельным ресурсам и землеустройству; оформить в многоотраслевом объединении жилищно-коммунального хозяйства г. Новороссийска акт о предоставлении в бессрочное пользование участка для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации.

Постановление администрации г. Новороссийска от 13 июля 1994 г. № 2856 послужило документом-основанием для регистрации 29 июля 2002 г. права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] за ФГКУ «2 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю», а также одним из оснований для регистрации 12 мая 2008 г. права собственности на этот же земельный участок за Российской Федерацией.

Таким образом, спорные гаражи возведены в границах земельного участка на основании решения исполнительного комитета Октябрьского районного Совета народных депутатов г. Новороссийска от 3 июля 1991 г. № 122-11 и в рамках заключенных с индивидуальными застройщиками договоров аренды до передачи земельного участка в собственность Российской Федерации (в 1994 г.).

При этом названное решение от 3 июля 1991 г. № 122-11, которым обязанность заключить договоры аренды с индивидуальными застройщиками для целей строительства индивидуальных гаражей для хранения и содержания автомобилей возлагалась непосредственно на 9-СВПЧ, до настоящего времени не отменено.

Установленные судами обстоятельства указывают на то, что начальник 2-го отряда ВПО при заключении договоров аренды земельных участков действовал не самовольно, а в силу делегированных ему исполнительным комитетом Октябрьского районного Совета народных депутатов г. Новороссийска полномочий.

Более того, в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других указано, что в ситуации, когда предоставление гражданам земельного участка для личных нужд в период земельной реформы осуществлено органом публичной власти, не наделенным полномочиями по распоряжению землями, из которых образуется предоставляемый участок, в частности когда эти земли относятся к собственности иного публично-правового образования, которое такой способ распоряжения землями не санкционировало, либо с нарушением порядка предоставления (в том числе требований к его документационному оформлению) участка – притом что это не сопряжено с такими существенными отступлениями от обычного порядка предоставления гражданам участков в этот период, которые давали бы гражданину основания предполагать наличие нарушения, – соответствующие обстоятельства должны оцениваться судами в совокупности с другими обстоятельствами дела и не должны с неизбежностью влечь вывод о недобросовестности гражданина. Иное могло бы повлечь нарушение принципа поддержания доверия к закону и действиям государства, производного от требований юридического равенства и справедливости в правовом демократическом государстве (статьи 1, 19 и 75<sup>1</sup> Конституции Российской Федерации), а также не учитывало бы, что, хотя принцип единства публичной власти был эксплицитно выражен в Конституции Российской Федерации только в ходе конституционной реформы 2020 г. (статья 80, часть 2; статья 132, часть 3), в заключении Конституционного Суда Российской Федерации от 16 марта 2020 г. № 1-3 отмечено, что он имплицитно следует из уже существующих положений Конституции Российской Федерации и

во всяком случае предполагает согласованное действие различных уровней публичной власти как единого целого во благо граждан.

В данном деле поведение органов государственной власти после заключения договоров давало арендаторам основание полагаться на действительность сделок, а потому предъявление ГУ МЧС России по Краснодарскому краю требований спустя тридцать лет после строительства гаражей со ссылкой на недействительность и незаключенность договоров нельзя признать добросовестным.

В соответствии с пунктом 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

В пункте 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» также разъяснено, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Встречные требования о признании права собственности предъявлены на том основании, что истцы по встречному иску добросовестно, открыто и непрерывно владели спорными гаражами как своими собственными.

Как закреплено в статье 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», действие статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения в действие части первой этого кодекса.

Вместе с тем, если характер использования объектов и территории земельного участка для обеспечения гражданской обороны, защиты от чрезвычайных ситуаций, пожарной безопасности и безопасности на водных объектах не допускает нахождение на нем спорных гаражей в силу принятых

после их строительства нормативно-правовых актов, то в таком случае судам следовало учесть соответствующие положения Земельного кодекса Российской Федерации и правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации о праве на возмещение убытков или на получение компенсации.

Кроме того, статьей 109 главы 11 «Личная собственность» раздела II «Право собственности» Гражданского кодекса РСФСР, утвержденного Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 г. (в редакции от 24 декабря 1992 г.), регламентировались последствия самовольной постройки жилого дома (дачи) или части дома (дачи).

В связи с введением с 1 января 1995 г. в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации раздел II «Право собственности» указанного выше Гражданского кодекса РСФСР признан утратившим в силу, о чем сказано в статьях 1 и 2 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации законодатель распространил понятие самовольной постройки не только на жилые дома, но и на другие строения, сооружения и иное недвижимое имущество.

Согласно пункту 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, спорные гаражи, построенные в 1992 году, не могут быть признаны объектами самовольного строительства на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, чему судами надлежащей правовой оценки не дано.

Нельзя признать законным решение суда и в части взыскания судебной неустойки.

Так, в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре судом на основании пункта 1 статьи 308<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (пункт 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых

положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

При этом в пункте 32 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

Таким образом, разрешая вопрос о размере судебной неустойки и порядке ее исчисления, суд должен учитывать степень затруднительности исполнения судебного решения, возможность ответчика исполнить решение в добровольном порядке в установленные сроки, его имущественное положение, а также иные заслуживающие внимания обстоятельства.

По настоящему делу на ответчиков возложена обязанность снести гаражи в течение 30 дней и назначена судебная неустойка в 1 000 руб. с каждого ответчика в день за нарушение этого срока.

Вместе с тем возможность сноса гаражей, имеющих общие стены и перекрытие с другими постройками, не подлежащими сносу, в указанный срок с учетом необходимых временных и финансовых затрат судами в нарушение приведенных выше норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации не установлена.

При таких обстоятельствах 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.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 27 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

