



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-443-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Николаенко Нины Ивановны к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности,

по кассационной жалобе Николаенко Нины Ивановны на решение Советского районного суда г. Краснодара от 15 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда 30 января 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Николаенко Н.И. обратилась в суд с иском к ответчику о признании права собственности на гараж, указав, что ее семья более 15 лет как своим собственным открыто и непрерывно владеет гаражом с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 18,8 кв.м, расположенным по адресу: [REDACTED], несет расходы по его содержанию.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 15 июля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 декабря 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, поступившие на нее возражения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Определяя правовой статус спорного строения, суд установил, что 24 ноября 1961 г. решением Исполнительного комитета Краснодарского городского Совета депутатов трудящихся № 1117 Краснодарской школе строительных мастеров (десятников) Всероссийского объединения «Россельхозтехника» Совета Министров РСФСР на праве постоянного (бессрочного) пользования выделен земельный участок площадью 1,11 га, расположенный в Октябрьском районе города, в квартале № 1030а, между ул. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], для строительства учебного корпуса, учебно-производственных мастерских, жилого дома на 16 квартир и строительного полигона (в границах, указанных на прилагаемом плане).

Кроме того, 1200 кв.м от общей площади выделенного участка предполагалось под строительство гаражей на 5-9 машин, согласно расчета возведения учебных и жилых мощностей на строительной площадке школы мастеров, прилагаемого к решению № 1117.

Головачу В.Н. как директору Краснодарской школы строительных мастеров (десятников) Всероссийского объединения «Россельхозтехника» Совета Министров РСФСР по [REDACTED], была выделена квартира.

Согласно справке от 14 апреля 1987 г., подписанной начальником ЖЭК-2 Советского райисполкома г. Краснодара № 146, Головачу В.Н., проживающему по адресу: [REDACTED], при расположенном по вышеуказанному адресу доме, в коллективном гараже, построенном в 1968 году, принадлежит секция № 4 размером 5,35 м×3,20 м (гараж кирпичный, с подвалом).

Судом установлено, что в 1987 г. Николаенко Н.И. со своей семьей путем прямого обмена с семьей Головача В.Н. с разрешения местной администрации получил квартиру № [REDACTED] с гаражом по адресу: [REDACTED]. В приложении 1 к техническому паспорту по ул. [REDACTED], (инвентарное дело квартал № [REDACTED]) имеются сведения о наличии на земельном участке возведенных возле дома гаражей (Г1-Г11), имеющих площадь 18,8 кв.м.

Решением малого Совета Краснодарского краевого Совета народных депутатов от 28 сентября 1992 г. № 338 жилые домовладения по ул. [REDACTED], и РЭУ 25, переданы в муниципальную собственность г. Краснодара.

3 августа 2002 г. с Николаенко В.Г. заключен договор найма жилого помещения – квартиры по адресу: [REDACTED].

9 января 2003 г. вышеуказанная квартира передана в собственность супругам Николаенко на основании договора № [REDACTED].

18 марта 2003 г. между МУ «Жилзаказчик» и Николаенко С.В., Николаенко Н.И. заключен договор технического обслуживания жилого помещения. 22 декабря 2022 г. гараж, в отношении которого возник спор, поставлен на кадастровый учет в статусе ранее учтенного с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED].

Отказывая в удовлетворении требований, суды пришли к выводу об отсутствии доказательств, свидетельствующих о том, что истец непрерывно, добросовестно владела и пользовалась спорным гаражом, равно как и не представлено разрешения на строительство спорного объекта, ввод его в эксплуатацию, сведений о праве собственности или пользования участком, на котором расположена постройка.

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

В кассационной жалобе заявитель выражает несогласие с вынесенными по делу судебными актами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу пункта 3 статьи 218 указанного кодекса в случаях и в порядке, предусмотренных данным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно статье 234 данного кодекса лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (пункт 1).

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (пункт 3).

В пункте 15 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» разъяснено, что при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным

правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации); владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности (абзац первый пункта 19).

Как усматривается из материалов дела, спорный объект возведен на земельном участке, предоставленном на основании, решения Исполнительного комитета Краснодарского городского Совета депутатов трудящихся от 24 ноября 1961 г. № 1117, то есть строительство гаражей на данном земельном участке осуществлялось на законных основаниях и разрешено уполномоченным органом государственной власти.

Справкой от 14 апреля 1987 г. подтверждается наличие спорного объекта (секция 4) в составе коллективных гаражей, построенных в 1968 г., на земельном участке при доме по адресу: [REDACTED]. Гараж был построен согласно проекту Государственного инженерного института. Также перечень гаражей указан в инвентарном деле и зафиксирован на чертеже.

Владение спорным гаражом осуществлялось изначально Головачом В.Н., а с 1987 г. – супругами Николанко. С 20 сентября 2016 г. после смерти Николаенко В.Г. гаражом владеет единолично Николаенко Н.И. как его наследник, данные обстоятельства ответчиком не оспаривались.

Николаенко С.В. и Н.И. получили во владение спорный гараж вместе с квартирой при прямом обмене с Головачом В.Н. в 1987 г. Квартира в собственность Николаенко С.В. и Н.И. передана 9 января 2003 г.

Указывая, что истец не представила суду доказательства перехода к ней прав на спорное строение, которое не является чьей-либо собственностью, судами, не принято во внимание разъяснение, изложенное в абзаце первом пункта 16 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», согласно которому по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Добросовестность, открытость и непрерывность владения недвижимым имуществом как своим собственным не зависят от указанных выше обстоятельств, которые правового значения при разрешении вопроса

о признании права собственности в силу приобретательной давности не имеют, что не было учтено судом.

Приобретательная давность является самостоятельным основанием приобретения права собственности, предусмотренным главой 14 Гражданского кодекса Российской Федерации, вследствие чего не требуется доказательств приобретения права собственности по другим основаниям.

Напротив, положения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат применению именно тогда, когда иные основания приобретения права собственности отсутствуют или не доказаны.

Таким образом, суд отказал в иске о приобретательной давности по основанию, не предусмотренному законом.

Другие обстоятельства, из которых можно было бы сделать вывод о недобросовестности Николаенко Н.И. по отношению к владению спорным имуществом, а также иные обстоятельства, имеющие значение при решении вопроса о наличии оснований для приобретения имущества по нормам о приобретательной давности, судом не приведены и не установлены.

К таким обстоятельствам относятся законность возведения постройки, в том числе законность предоставления земельного участка, на котором расположен спорный гараж, давность и открытость владения им истцом.

Данные вопросы остались без внимания суда, что свидетельствует о нарушении обязанности по полному и всестороннему исследованию доказательств.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенным, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела, и которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Советского районного суда г. Краснодара от 15 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда 30 января 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи