



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 88-КГ23-6-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Юрьева И.М. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска к Приходько Алексею Григорьевичу о сносе самовольной постройки, признании права отсутствующим, по встречному иску Приходько Алексея Григорьевича к департаменту управления муниципальной собственностью администрации города Томска о признании права собственности на недвижимое имущество

по кассационной жалобе представителя департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска Ухановой Алены Валерьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 28 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя департамента управления муниципальной собственностью администрации г. Томска Ухановой А.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Приходько А.Г., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

## установила:

департамент управления муниципальной собственностью администрации города Томска обратился в суд с иском к Приходько А.Г. о признании здания самовольной постройкой и его сносе, признании права собственности на него отсутствующим, в обоснование заявленных требований указав, что земельный участок по адресу: [REDACTED], [REDACTED], был предоставлен Цепенникову Н.В. по договору аренды от 16 апреля 1997 г. сроком на один год для эксплуатации торгового павильона. 8 мая 1998 г. между Цепенниковым Н.В. и Кулаевым В.П. заключен договор купли-продажи имущества – остановочного торгового павильона, установленного по адресу: [REDACTED], остановка «Дачный городок», расположенного на земельном участке, переданном Цепенникову Н.В. в аренду. Покупатель был извещен о последствиях перевода торгового павильона в капитальное строение. 26 июня 1998 г. между администрацией Томского района и Кулаевым В.П. заключен договор аренды земельного участка для эксплуатации торгового павильона на три года, который впоследствии продлевался до 2016 года. 21 февраля 2012 г. Кулаевым В.П. зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество – нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], которое затем перешло к Приходько А.Г. на основании договора купли-продажи от 25 октября 2018 г. Истец полагал, что поскольку земельный участок, занятый спорным объектом, предоставлялся Кулаеву В.П. в краткосрочное пользование для эксплуатации временного сооружения – торгового павильона без права строительства капитальных сооружений и администрацией г. Томска разрешений на строительство спорного объекта не выдавалось, то спорный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Приходько А.Г. обратился со встречным иском к департаменту управления муниципальной собственностью администрации города Томска о признании права собственности на нежилое здание – торговый павильон, расположенный по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], мотивируя свои требования тем, что указанный объект недвижимости, приобретенный им по договору купли-продажи от 25 октября 2018 г. у Кулаева В.П., расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED],

введен в эксплуатацию в 2000 году и соответствует обязательным нормативно-правовым требованиям.

Решением Кировского районного суда г. Томска от 6 июня 2022 г. (в редакции определения Кировского районного суда г. Томска об исправлении описки от 4 июля 2022 г.) исковые требования департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Приходько А.Г. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 28 сентября 2022 г. решение Кировского районного суда г. Томска от 6 июня 2022 г. отменено в части удовлетворения исковых требований департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска к Приходько А.Г. о признании здания самовольной постройкой, возложении обязанности осуществить снос здания, признании зарегистрированного права собственности на него отсутствующим, взыскании государственной пошлины, в данной части принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 28 сентября 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель департамента недвижимости администрации города Томска ставит вопрос об отмене принятых по делу судами апелляционной и кассационной инстанций судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 18 октября 2023 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее 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.

При рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 апреля 1997 г. между Тимирязевской сельской администрацией (арендодатель) и Цепенниковым Н.В. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка площадью 104 кв. м, расположенного по адресу: ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ (остановка на въезде в село), для эксплуатации торгового павильона, сроком на один год.

8 мая 1998 г. Цепенников Н.В. продал торговый павильон остановочный, установленный по адресу: ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, остановка «Дачный городок», Кулаеву В.П. по договору купли-продажи, согласно условиям которого покупатель извещен об условиях перевода торгового павильона в капитальное строение.

Постановлением главы администрации Томского района от 26 июня 1998 г. прекращено право аренды Цепенникова Н.В. земельного участка, земельный участок по указанному адресу предоставлен для эксплуатации и обслуживания торгового павильона Кулаеву В.П.

На основании указанного постановления между администрацией Томского района и Кулаевым В.П. заключен договор аренды земельного участка от 26 июня 1998 г. для эксплуатации торгового павильона сроком на три года.

Постановлением главы Томского района муниципалитета Томского района от 26 сентября 2001 г. срок аренды земельного участка, расположенного в ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, для эксплуатации торгового павильона продлен Кулаеву В.П. на пять лет.

4 октября 2001 г. между муниципалитетом Томского района и Кулаевым В.П. заключен договор аренды земельного участка площадью 104 кв. м, расположенного в ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, для эксплуатации торгового павильона на срок пять лет.

Дополнительным соглашением от 29 декабря 2011 г., заключенным между муниципальным образованием «Город Томск» в лице заместителя начальника департамента экономического развития и управления

муниципальной собственностью администрации г. Томска и Кулаевым В.П. срок договора аренды указанного земельного участка продлен до 25 сентября 2016 г.

С 21 февраля 2012 г. за Кулаевым В.П. в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на здание, расположенное по адресу: [REDACTED].

По договору купли-продажи от 1 августа 2018 г. Кулаев В.П. продал здание по приведенному адресу Приходько А.Г., право собственности которого было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 25 октября 2018 г.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции установил, что земельный участок изначально предоставлялся Кулаеву В.П. по договору аренды во временное пользование для эксплуатации торгового павильона, каких-либо документов, содержащих условия о предоставлении ответчику земельного участка с правом возведения капитальных строений, в материалы дела представлено не было, доказательств согласия арендодателя на использование земельного участка для возведения спорного объекта недвижимости также не имелось, в связи с чем пришел к выводу об удовлетворении исковых требований департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска о признании здания самовольной постройкой и его сносе, признании права собственности на него отсутствующим и об отказе в удовлетворении встречных исковых требований.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения первоначальных исковых требований и принимая в этой части новое решение об отказе в их удовлетворении, суд апелляционной инстанции, согласившись с выводом суда первой инстанции о том, что спорное здание обладало признаками самовольной постройки, исходил из пропуска департаментом управления муниципальной собственностью администрации города Томска срока исковой давности, о применении которой было заявлено Приходько А.Г.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что вынесенные по делу судами апелляционной и кассационной инстанций судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Как было установлено судами при рассмотрении дела и не оспаривалось сторонами, земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], предоставлялся администрацией муниципального образования Кулаеву В.П. для эксплуатации торгового павильона.

При этом суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, с учетом установленных обстоятельств и положений статей 552, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации пришел к выводу о том, что после прекращения срока действия договора аренды (25 сентября 2016 г.) арендатор продолжал пользоваться земельным участком, доказательства направления арендодателем уведомления об отказе от исполнения договора аренды в адрес арендодателя, подписания сторонами соглашения о расторжении договора аренды или акта приема-передачи, свидетельствующего о возврате земельного участка собственнику, в материалах дела отсутствуют, в связи с чем данный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации), а Приходько А.Г. является стороной по ранее заключенному муниципальным образованием договору аренды.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В силу положений подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации (как в редакции, действовавшей на момент государственной регистрации права собственности на спорное здание, так и на момент рассмотрения спора по существу) арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что к признакам самовольной постройки закон относит возведение или создание строения на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного

объекта, а также его возведение или создание без получения на это необходимых в силу закона разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 23 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», в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Исходя из того, что в соответствии с условиями заключенного между его сторонами договора аренды земельный участок предоставлялся арендатору во временное возмездное пользование для эксплуатации торгового павильона без закрепления права на осуществление капитального строительства, суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о том, что на момент регистрации права собственности на спорный объект недвижимости строение обладало признаками самовольной постройки.

Вместе с тем, принимая во внимание, что при рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчиком Приходько А.Г. было заявлено о пропуске департаментом управления муниципальной собственностью администрации города Томска срока исковой давности, суд апелляционной инстанции отменил решение суда в части удовлетворения первоначальных исковых требований и отказал в их удовлетворении.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

По правилу, закрепленному в пункте 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

---

Если истец, считающий себя собственником спорного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия объектов недвижимости на земельном участке может быть разрешен при рассмотрении виндикационного иска либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В то же время в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иное лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. На такое требование исковая давность не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Разрешая заявление Приходько А.Г. о пропуске департаментом управления муниципальной собственностью администрации города Томска срока исковой давности, суд апелляционной инстанции исходил из того, что, передавая арендатору по договору земельный участок во временное возмездное владение и пользование, муниципальное образование неопровержимо утратило право владения данным земельным участком.

С таким выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (абзац первый статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из разъяснения, изложенного в пункте 34 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», спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, а не по правилам главы 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 82 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что в случае недействительности договора, по которому полученное одной из сторон выразилось во временном возмездном пользовании индивидуально-определенной вещью, эта сторона возмещает стоимость такого пользования другой стороне, если оно не было оплачено ранее (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации). Переданная в пользование по такому договору вещь также подлежит возврату. Учитывая особый характер временного пользования индивидуально-определенной вещью, срок исковой давности по иску о ее возврате независимо от момента признания сделки недействительной начинается не ранее отказа соответствующей стороны сделки от ее добровольного возврата (абзац второй пункта 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из изложенного следует, что отношения по пользованию земельным участком на основании договора аренды носят временный характер, собственник земельного участка вправе как по окончании срока, установленного договором, так и досрочно при наличии установленных законом или договором оснований потребовать возврата земельного участка.

Срок исковой давности по иску о возврате участка в таком случае начинает течь не ранее отказа арендатора от добровольного возврата

---

участка в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, а срок исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, заявленному собственником – арендодателем земельного участка, начинается не ранее момента, когда арендатор отказался возвратить переданный участок, на котором возведена самовольная постройка.

Поскольку в данном случае судом апелляционной инстанции был установлен факт наличия между сторонами арендных отношений, выводы суда апелляционной инстанции о выбытии из владения муниципального образования земельного участка, переданного во временное владение и пользование по договору, и о пропуске в связи с этим департаментом управления муниципальной собственностью администрации города Томска срока исковой давности по требованию о сносе строения, возведенного в нарушение условий договора о предоставлении земельного участка для эксплуатации торгового павильона, который не предусматривал прав арендатора на осуществление капитального строительства, не могут быть признаны соответствующими закону.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 28 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 28 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Томский областной суд.

Председательствующий

Судьи

