



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 81-КГ25-2-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора г. Таштагола Кемеровской области в интересах неопределенного круга лиц к Мальцеву Олегу Владимировичу о признании деятельности незаконной и ее запрещении

по кассационной жалобе Мальцева Олега Владимировича на решение Таштагольского городского суда Кемеровской области от 5 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 19 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

прокурор г. Таштагола Кемеровской области в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к Мальцеву О.В. о признании незаконной деятельности по предоставлению гостиничных услуг и кратковременных услуг для проживания в жилом доме, а также о запрещении указанной деятельности.

Решением Таштагольского городского суда Кемеровской области от 5 июня 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 19 сентября 2024 г., требования прокурора удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Мальцева О.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 12 мая 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 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Мальцеву О.В. на праве собственности принадлежит трехэтажный жилой дом с кадастровым

номером [REDACTED] площадью 347,5 кв. м, расположенный по адресу:

[REDACTED]  
[REDACTED].

Жилой дом расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1444 +/-8 кв. м, находящегося в собственности Кемеровской области. Земельный участок имеет вид разрешенного использования «туристическое обслуживание, общественное использование объектов капитального строительства, отдых (рекреация)».

Из ответа администрации Шерегешского городского поселения и решения комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов следует, что испрашиваемый Мальцевым О.В. земельный участок расположен в функциональной зоне «Зона отдыха» (Р2), территориальной зоне «Зона рекреационного назначения – курортных центров с включением объектов общественно-деловой, социальной и транспортной инфраструктур» (Р5), для которых размещение индивидуальных жилых домов не предусмотрено. Данный земельный участок является объектом регионального значения, предназначенным для размещения спортивно-туристических объектов.

В этом же решении указано, что на испрашиваемом земельном участке находятся следующие объекты: трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED], которое используется для размещения бани, сауны, хаммама, бассейна, и трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED], использующееся под гостиницу.

В акте обследования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 22 апреля 2023 г. с приложенными к нему фотоматериалами, составленным специалистами администрации Шерегешского городского поселения, зафиксировано, что в настоящее время на указанном земельном участке расположено четырехэтажное жилое здание, трехэтажное нежилое здание, трехэтажное здание и хозяйственные постройки, участок не огорожен, территория земельного участка очищена, припаркованы автомобили, как во внешнем так и во внутреннем дворе.

Мальцев О.В. в судебном заседании суда первой инстанции подтвердил, что на фотографиях, предоставленных администрацией Шерегешского городского поселения, видны принадлежащие ему объекты недвижимости, в том числе жилой дом.

По результатам проведенного главным управлением архитектуры и градостроительства Кемеровской области мониторинга объектов капитального строительства, расположенных на территории спортивно-туристического комплекса «Шерегеш», установлено, что указанный выше жилой дом используется в качестве гостиницы.

В сети «Интернет» размещена информация о туристическом комплексе «Фристайл» по адресу: [REDACTED], в том числе: описание местоположения, цены, услуги, режим работы, контактные телефоны.

Кроме того, ООО «Металлэнергофинанс» выявлено превышение нормы потребления электроэнергии жилого дома.

Исследовав и оценив доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд первой инстанции установил факт эксплуатации жилого дома не по назначению, а именно – для предоставления гостиничных услуг. При этом суд указал, что наличие у жены ответчика Мальцевой М.Г. и у его сына Мальцева Т.О. регистрации по месту жительства в спорном жилом доме не опровергает довод прокурора об оказании Мальцевым О.В. гостиничных услуг.

Поскольку к строительству и эксплуатации гостиниц предъявляются более строгие требования, суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении прав и законных интересов неопределенного круга лиц, в связи с чем удовлетворил требования прокурора.

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 существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

По смыслу приведенной правовой нормы опасность причинения вреда в будущем должна иметь реальный характер и подтверждаться соответствующими доказательствами.

При этом оценка обстоятельств, свидетельствующих о наличии или об отсутствии опасности причинения вреда в будущем, должна производиться с учетом нормативных актов, регулирующих деятельность, о прекращении которой ведется речь в исковом заявлении, и предусматривающих требования, предъявляемые к такой деятельности.

Кроме того, в силу положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания возможности причинения определенной деятельностью ответчика в будущем вреда, а также того, в чем конкретно он будет выражен и необходимости запрета этой деятельности лежит на лице, обратившемся в суд, а с учетом положений части 1 статьи 45 этого же кодекса принимая во внимание, что с иском в суд обратился прокурор, на последнем лежала еще и обязанность доказать нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц и опасность причинения им вреда в будущем.

Между тем, сославшись при разрешении спора на положения пункта 1 статьи 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций оставили без исследования и надлежащей правовой оценки обстоятельства, связанные со следующим: действительно ли эксплуатация ответчиком спорного объекта нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц и создает опасность причинения им в будущем вреда; какими нормативно-правовым актам данная деятельность регулируется; какие именно действия Мальцева О.В. можно расценить как предоставление гостиничных услуг, а какие – как услуг по предоставлению временного жилья для краткосрочного проживания.

Из содержания части 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и данным кодексом.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», принимая во внимание, что жилое помещение может

выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

Пунктом 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В силу подпункта 19 пункта 2 статьи 346<sup>43</sup> Налогового кодекса Российской Федерации сдача в аренду (наем) жилых и нежилых помещений, дач, является предпринимательской деятельностью, в отношении которой применяется патентная система налогообложения, то есть законодатель исходит из допустимости извлечения дохода от сдачи в аренду (наем) собственных жилых помещений без оговорок о ее сроках.

Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), принятый приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014 года № 14-ст, в группировке 55 «Деятельность по предоставлению мест для временного проживания» в качестве самостоятельных предусматривает «деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания» (55.10) и «деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания» (55.20). Про последнюю деятельность сказано, что она включает предоставление мест клиентам для временного проживания на ежедневной или еженедельной основе, с предоставлением отдельной площади, состоящей из полностью меблированных комнат или помещений с местами для проживания и сна, с местами для приготовления и потребления пищи, с кухонными принадлежностями и полностью оборудованной кухней. Указано, что это может быть комната или квартира в отдельно стоящих многоэтажных зданиях или в группах зданий, или одноэтажные бунгало, шале, коттеджи, домики, а также помещения, предоставляемые по договору краткосрочного найма, при этом возможно предоставление минимального объема дополнительных услуг. Одновременно конкретизировано, что сюда не включается ни предоставление меблированных гостиничных номеров различных категорий с заправкой постели, сменой

постельного белья и ежедневной уборкой, предоставлением кулинарной продукции и напитков, ни предоставление домов и меблированных или немеблированных квартир для долгосрочного проживания, обычно на ежемесячной или ежегодной основе.

Соответственно, поскольку по договору краткосрочного найма жилого помещения оно предоставляется для проживания в нем, предоставление его гражданам в пользование на срок не является оказанием гостиничных услуг и не противоречит существу законодательного регулирования найма жилых помещений.

В нарушение приведенных выше норм права, установив, что деятельность Мальцева О.В., о запрете которой просит прокурор, связана с предоставлением принадлежащего ответчику на праве собственности жилого дома для кратковременного проживания, суды первой и апелляционной инстанции неправомерно исходили из того, что данный жилой дом должен соответствовать требованиям, предъявляемым к гостиницам.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки нижестоящих судов не исправил.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 решение Таштагольского городского суда Кемеровской области от 5 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 19 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела 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 Таштагольского городского суда Кемеровской области от 5 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 19 сентября 2024 г. и

определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

