



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ22-52-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 августа 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Жубрина М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Сочи к Халиковой Магисарвар Макаримовне, Муселимяну Меружану Варужановичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе администрации города Сочи на решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 декабря 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация города Сочи обратилась в суд с иском к Халиковой М.М., Муселимяну М.В. о признании самовольной постройкой четырехэтажного капитального объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по улице

█ в районе города █, сносе указанного строения, признании отсутствующим права на жилой дом с кадастровым номером █ путем аннулирования записи о государственной регистрации права в ЕГРН и исключения сведений о государственном кадастровом учете данного объекта недвижимости, взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта. В обоснование заявленных требований истец указал, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства администрацией города Сочи выявлено, что на земельном участке, принадлежащем на праве общей долевой собственности Халиковой М.М. и Муселимяну М.В. (по 1/2 доли каждому) площадью 696 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных и садовых домов), расположен зарегистрированный за ответчиками на праве собственности жилой дом с кадастровым номером █ общей площадью 1 498,5 кв. м. Согласно сведениям Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г. Сочи информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером █ по адресу: г. █, █; █, █; █, █; █, █, отсутствует. Согласно Правилам землепользования и застройки города Сочи указанный земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-1» – жилая и общественно-деловая зона до 12 метров. В ходе проведения внеплановой выездной проверки установлено, что на земельном участке с кадастровым номером █ расположен четырехэтажный капитальный объект общей площадью ориентировочно не менее 2 484 кв. м. Истец полагал, что указанный объект капитального строительства является самовольной постройкой, поскольку возведен без необходимых разрешений, а также имеет признаки многоквартирного дома: объемно-планировочное решение строения организовано таким образом, что все многочисленные помещения, которые возможно использовать в качестве жилых, являются структурно-обособленными помещениями с выходами только в общее помещение (коридор), при этом между собой эти помещения связи не имеют; в помещениях у лестничных площадок на всех этажах размещены счетчики учета электроэнергии с номерным изображением предположительных квартир или обособленных помещений.

Решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 марта 2021 г. решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 декабря 2021 г. решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 марта 2021 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрацией города Сочи ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 21 июля 2022 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 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.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, Халиковой М.М. и Муселимяну М.В. на праве общей долевой собственности по 1/2 доли каждому принадлежит жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1 498,5 кв. м (л.д. 113–118).

Указанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 кв. м, категория

земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных и садовых домов), по адресу: [REDACTED], который также принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам в равных долях (л.д. 20–22).

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 кв. м был образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], собственником которого являлась Халикова М.М. (л.д. 129–144).

22 марта 2019 г. Халикова М.М. обратилась в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи с уведомлением о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] (л.д. 145–148).

16 апреля 2019 г. администрация города Сочи выдала Халиковой М.М. уведомление № 1286 о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] со следующими характеристиками: предельная высота – 12 метров, количество этажей – 3, площадь застройки 498,0 кв. м (л.д. 120–122).

27 января 2020 г. в ходе осуществления муниципальной проверки соблюдения земельного законодательства администрацией города Сочи на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] в районе города [REDACTED] был выявлен факт возведения объекта капитального строительства без получения необходимых согласований и разрешений (л.д. 13).

Из акта проверки земельного участка от 27 января 2020 г. следует, что на указанном земельном участке расположен четырехэтажный капитальный объект незавершенного строительства. Ориентировочная площадь застройки первого этажа составляет не менее 621 кв. м, а общая площадь строения – не менее 2 484 кв. м. Кроме того, указанный капитальный объект имеет признаки многоквартирного дома, а именно объемно-планировочное решение строения организовано таким образом, что все многочисленные помещения, которые возможно использовать в качестве жилых, являются структурно-

обособленными помещениями с выходами только в общее помещение (коридор), при этом между собой эти помещения связи не имеют; устроены многочисленные поквартирные балконы (лоджии); в помещениях у лестничных площадок на всех этажах размещены счетчики учета электроэнергии с номерным изображением предположительных квартир или обособленных помещений (л.д. 14–37).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, сослался на заключение судебной строительно-технической экспертизы и указал, что спорный объект недвижимости отвечает требованиям градостроительных и строительных норм и правил, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

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

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

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем

лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. 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 ее легализации.

Из приведенных выше положений норм закона и разъяснений в их взаимосвязи следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом как с соблюдением требований о получении необходимых в силу закона согласований, разрешений на ее строительство, так и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения градостроительных и строительных норм и правил при ее возведении и возможности нарушения прав и охраняемых законом интересы других лиц, в частности прав смежных землепользователей, правил землепользования и застройки и т.д.

Данные обстоятельства являются юридически значимыми по делам по спорам, связанным с самовольной постройкой, и подлежащими

установлению и определению в качестве таковых судом в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако указанные требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами выполнены не были.

В силу положений статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относится утверждение правил землепользования и застройки территорий.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 5.1 главы 5 части 1 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 (далее – Правила землепользования и застройки), строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории города Сочи осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Вопрос о соответствии площади спорного объекта недвижимости предельным параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки, судом не исследовался и на обсуждение поставлен не был.

Оценка доводам истца о том, что на земельном участке площадью 696 кв. м в территориальной зоне «ОЦ-1» (жилая и общественно-деловая зона до 12 метров) не может располагаться объект общей площадью 1 498,5 кв. м с площадью застройки земельного участка 498 кв. м, поскольку с учетом установленного Правилами землепользования и застройки коэффициента использования территории общая площадь возведенного на таком земельном участке здания не должна превышать 417,6 кв. м, а максимальная площадь застройки земельного участка также ограничена предусмотренным Правилами коэффициентом застройки, судом при разрешении спора дана не была.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда отвергла довод истца об отсутствии у ответчиков согласований и разрешения на возведение спорного объекта капитального строительства с указанием на наличие уведомления Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи от 16 апреля 2019 г. о соответствии параметров возводимого жилого дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (л.д. 110–112).

В то же время уведомление от 16 апреля 2019 г., выданное Халиковой М.М., предусматривало строительство трехэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 462 кв.м, который прекратил свое существование в связи с принятым 29 июля 2019 г. собственником решением о разделе и образовании новых земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 кв. м. под спорным объектом капитального строительства (л.д. 129–130).

При этом предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке площадью 3 462 кв. м не могут соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства на земельном участке площадью 696 кв. м.

Между тем сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке площадью 696 кв. м отсутствуют (л.д. 23).

Кроме того, как усматривается из материалов дела, одним из оснований для обращения истца в суд с заявленными требованиями являлось то, что в результате проведенной муниципальной проверки соблюдения земельного законодательства был выявлен факт строительства объекта недвижимого имущества, обладающего признаками многоквартирного жилого дома, возведением которого нарушается целевое использование земельного участка, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем такого объекта.

Вместе с тем данные обстоятельства судом при разрешении спора также фактически исследованы не были, соответствующие доводы истца правовой оценки со стороны суда не получили.

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В силу части 2 статьи 86 названного кодекса заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Однако, несмотря на то, что при назначении по делу судебно-технической экспертизы определением суда от 6 июля 2020 г. перед

экспертом был поставлен вопрос о том, обладает ли спорный объект капитального строительства признаками многоквартирного жилого дома (л.д. 69–70), в представленном в материалы дела экспертном заключении от 21 июля 2020 г. ответа на указанный вопрос не содержится (л.д. 73–107).

Также, делая вывод о том, что площадь застройки спорного объекта недвижимости и минимальный отступ от границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 462 кв. м соответствует градостроительным нормам, экспертом не было учтено, что указанный участок прекратил свое существование в результате его раздела и образования нового земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 696 кв. м, на котором и располагается спорный объект недвижимости.

Между тем вопрос о назначении по делу дополнительной или повторной экспертизы в соответствии с положениями статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судами первой и апелляционной инстанций на обсуждение сторон поставлен не был, в связи с чем условия для установления фактических обстоятельств дела созданы не были.

Таким образом, при рассмотрении спора приведенные выше обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, в предмет доказывания по делу не вошли и правовой оценки со стороны судебных инстанций не получили, суды первой и апелляционной инстанций допустили существенные нарушения норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе администрации города Сочи законность решения суда первой инстанции и определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ 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 и процессуального 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 Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г.,

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 декабря 2021 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 17 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 декабря 2021 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Адлерский районный суд Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи