



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ23-40-К4

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

30 мая 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Беляеву Евгению Владимировичу о продаже помещений с публичных торгов, по встречному иску Беляева Евгения Владимировича к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии нежилых помещений

по кассационной жалобе Беляева Евгения Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Беляева Е.В. – Дутовой И.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Беляеву Е.В. о продаже с публичных торгов здания с выплатой собственнику вырученных от продажи средств (за вычетом расходов на исполнение судебного решения) и возложением на нового собственника обязанности по приведению его в прежнее состояние, мотивируя свои требования тем, что Беляев Е.В. является собственником нежилого здания, расположенного по адресу: город [REDACTED], в состав которого входят нежилые помещения № 9/2, 61, 62, 62/1, 63–75 лит. «А1», «А5» первого этажа, № 1–14 лит. «под/А1» цокольного этажа, № 15 лит. «под/А5» цокольного этажа, № 16 лит. «а8» (вход в цокольный этаж). 6 июня 2018 года при визуальном осмотре специалистом муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Горжилхоз» установлено, что в нежилых помещениях ведутся ремонтные работы по открытию магазина, в связи с чем Беляеву Е.В. направлено предписание от 9 июля 2018 г. о необходимости приведения нежилых помещений в прежнее состояние в срок до 20 октября 2018 г., которое им выполнено не было.

Беляев Е.В. обратился в суд со встречным иском к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии нежилых помещений, в обоснование заявленных требований указал, что на основании договора дарения от 3 апреля 2018 г. является собственником нежилого здания площадью 751,6 кв. м, которому 10 сентября 2018 г. присвоен адрес: город [REDACTED]. В 2018 году Беляев Е.В. без согласования произвел перепланировку и переустройство принадлежащего ему нежилого здания в пристройке к многоквартирному жилому дому под использование в качестве магазина, принял все меры для легализации произведенных работ. Перепланированные нежилые помещения соответствуют нормативным требованиям, угрозу жизни и здоровью граждан не создают, что подтверждается строительно-техническим заключением ООО «Краснодарский многопрофильный центр по проектированию и строительной экспертизе» от 20 июля 2018 г.

Решением Ленинского районного суда города Краснодара от 13 декабря 2019 г. в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар отказано, встречные исковые требования Беляева Е.В. удовлетворены.

---

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 октября 2020 г. решение Ленинского районного суда города Краснодара от 13 декабря 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 октября 2020 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 марта 2022 г. решение Ленинского районного суда города Краснодара от 13 декабря 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены, в удовлетворении встречных искивых требований Беляева Е.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 марта 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Беляев Е.В. ставит вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятых с нарушением закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 2 мая 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 были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, выданным Управлением архитектуры и градостроительства г. Краснодара застройщику ОАО НПО «Роснефть-Темнефть» 24 декабря 1999 г., был разработан проект 9–14-этажного жилого дома, литер 1, со встроенно-пристроенными помещениями на первом этаже по [REDACTED] в жилой застройке Юбилейного района Западного административного округа города Краснодара.

Распоряжением главы городского самоуправления – мэра города Краснодара от 22 февраля 2000 г. утвержден акт госкомиссии от 15 февраля 2000 г. по приемке в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома.

По состоянию на 17 ноября 2011 г. технический паспорт был составлен на нежилые помещения № 9/2, 61, 62, 62/1, 63–75 лит. «А1», «А5» первого этажа, № 1–14 лит. «под/А1» цокольного этажа, № 15 лит. «под/А5» цокольного этажа, № 16 лит. «а8» (вход в цокольный этаж), расположенные по адресу: [REDACTED].

В соответствии с договором дарения от 3 апреля 2018 г. Беляеву Е.В. безвозмездно передано в собственность нежилое здание площадью 751 кв. м, расположенное по адресу: город [REDACTED].

По состоянию на 25 июня 2018 г. технический паспорт нежилого помещения составлен на нежилые помещения № 9/2, 62, 62/1, 64, 64/1, 66, 70, 71, 71/1, 72, 73, 74 лит. «А1», «А5» первого этажа, № 1–12, 14, 15, 15/1, 15/2 лит. «под/А1», «под/А5» цокольного этажа, № 16 лит. «а8» в доме [REDACTED].

Приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 10 сентября 2018 г. принадлежащему Беляеву Е.В. объекту недвижимости присвоен адрес: [REDACTED].

6 июня 2018 года специалистом межведомственной комиссии муниципального казенного учреждения муниципального образования город

Краснодар «Горжилхоз» составлен акт, в соответствии с которым при визуальном осмотре многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город [REDACTED], установлено, что собственником нежилых помещений оборудованы две входные группы в торце здания, пристроен металлический навес, оборудован погрузочно-разгрузочный пандус.

9 июля 2018 года заместителем главы муниципального образования город Краснодар в адрес Беляева Е.В. вынесено предписание об устранении допущенного нарушения, а именно: о предоставлении документов, подтверждающих законность произведенной перепланировки, либо приведении принадлежащих ему самовольно перепланированных и (или) переустроенных нежилых помещений в прежнее состояние в срок до 20 октября 2018 г.

22 октября 2018 года в целях контроля исполнения указанного предписания специалистом муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Горжилхоз» проведен визуальный осмотр многоквартирного дома по [REDACTED], в результате которого установлено, что требования предписания не выполнены.

Отказывая в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар и удовлетворяя встречные исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что продажа с публичных торгов принадлежащего собственнику помещения является исключительной мерой ответственности лица, злоупотребляющего своим правом, за самовольное переустройство, сохранение спорного объекта недвижимости не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает строительные нормы и правила, а также права и охраняемые законом интересы муниципального образования.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение, суд апелляционной инстанции, установив, что принадлежащее Беляеву Е.В. помещение представляет собой единый комплекс с многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: город [REDACTED], оценив представленное в материалы дела заключение повторной судебной строительно-технической экспертизы, согласно выводам которого входная группа, возведенная с торца здания (для загрузки и разгрузки товара), не соответствует противопожарным нормам и правилам в части уменьшения ширины проезда для пожарной техники, в связи с чем создает угрозу жизни и здоровью граждан, пришел к выводу о том, что Беляевым Е.В. незаконно сооружены проемы, осуществлена

---

самовольная пристройка к стене здания многоквартирного дома, самовольно занята часть участка земли, на котором расположен многоквартирный дом, являющегося общим имуществом всех собственников помещений многоквартирного дома, при этом соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме не принималось и указанные обстоятельства нарушают права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном жилом доме, и удовлетворил иск администрации муниципального образования город Краснодар о продаже нежилых помещений с публичных торгов, отказав в удовлетворении встречного иска об их сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии.

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

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

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1), каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им (часть 2), никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (часть 3).

При этом, по смыслу данной статьи во взаимосвязи с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, право частной собственности не является абсолютным и может быть ограничено федеральным законом в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Вместе с тем, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, ограничения права собственности, продиктованные публичными интересами, требуют достижения баланса частных и общих интересов при неукоснительном соблюдении конституционно обоснованных принципов справедливости, разумности и соразмерности. Эффективной гарантией этого выступает установление надлежащих процедур ограничения права, непосредственно обеспечивающих такой баланс (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 г. № 11-П и от 10 марта 2016 г. № 7-П).

---

Согласно пункту 2 статьи 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом.

На момент вынесения 9 июля 2018 г. заместителем главы муниципального образования город Краснодар в адрес Беляева Е.В. предписания о приведении самовольно перепланированных и (или) переустроенных нежилых помещений в прежнее состояние к спорным правоотношениями подлежали применению положения Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствующей редакции по аналогии (статья 7 Жилищного кодекса Российской Федерации).

К моменту обращения администрации муниципального образования город Краснодар к Беляеву Е.В. с иском о продаже нежилых помещений с публичных торгов положения главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме) в редакции Федерального закона от 27 декабря 2018 г. № 558-ФЗ, действующей с 8 января 2019 г., распространялись на помещения в многоквартирном доме независимо от их назначения.

В соответствии с частью 1 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации (здесь и далее в редакции Федерального закона от 27 декабря 2018 г. № 558-ФЗ) переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Последствия самовольного переустройства или самовольной перепланировки помещения предусмотрены статьей 29 указанного кодекса, согласно части 3 которой собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В силу части 5 данной статьи, если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия предусмотренного частью 4 решения о сохранении этого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом

---

расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника указанного помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Из приведенных правовых норм в их взаимосвязи следует, что продажа с публичных торгов принадлежащего собственнику жилого помещения предусмотрена законодателем в качестве исключительной меры ответственности за самовольное переустройство и (или) перепланирование жилого помещения, влекущие нарушение прав и законных интересов граждан, создающие угрозу их жизни или здоровью, при невозможности его сохранения в существующем состоянии, отсутствии иного предусмотренного законом способа защиты нарушенного права, поскольку исходя из конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности избираемый истцом способ защиты должен соответствовать характеру и степени допущенного нарушения его прав или законных интересов либо публичных интересов.

Кроме того, согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 сентября 2021 г. № 1880-О, принудительная продажа переустроенного и (или) перепланированного помещения в многоквартирном доме по своей правовой природе является крайней мерой воздействия на собственника такого помещения и, соответственно, может быть реализована лишь по истечении разумного срока для устранения допущенных нарушений, начало которого должно определяться исходя из времени предъявления ему конкретных требований уполномоченным органом, а продолжительность в каждом конкретном случае – с учетом характера и степени указанных нарушений, принимаемых мер к их устранению и позиции самого собственника, его реальных намерений.

В соответствии с абзацем вторым части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционное определение должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

В пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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. 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.

При принятии судом апелляционной инстанции судебного постановления изложенные требования закона соблюдены не были.

Разрешая спор по существу, установив факт неисполнения Беляевым Е.В. предписания о приведении принадлежащих ему самовольно перепланированных и (или) переустроенных нежилых помещений в прежнее состояние и отказав в удовлетворении встречных исковых требований Беляева Е.В. об их сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии в связи с допущенными при производстве соответствующих работ нарушениями нормативных требований, суд апелляционной инстанции удовлетворил исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар, исходя из того, что названные обстоятельства с учетом установленного факта нарушения действиями Беляева Е.В. прав собственников помещений в многоквартирном жилом доме являются необходимыми и достаточными основаниями для принятия решения в отношении собственника о продаже с публичных торгов принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме.

Между тем по данному делу юридически значимым и подлежащим доказыванию обстоятельством с учетом подлежащих применению норм материального права являлось выяснение факта получения Беляевым Е.В. предписания от 9 июля 2018 г., наличия у него реальной возможности устранить допущенные нарушения в разумный срок.

Суду апелляционной инстанции также надлежало оценить действия Беляева Е.В. с точки зрения их соответствия требованиям добросовестности, исследовать вопрос о том, привлекался ли Беляев Е.В., допустивший нарушение требований жилищного законодательства, к иному виду ответственности, в том числе

---

административной, принимались ли в отношении его какие-либо меры, направленные на понуждение к исполнению предписания о приведении самовольно перепланированных и (или) переустроенных нежилых помещений в прежнее состояние.

Однако суд апелляционной инстанции приведенные выше обстоятельства в нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора не определил, они не вошли в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получили правовой оценки, соответствующие доводы Беляева Е.В. о неполучении им предписания заместителя главы муниципального образования город Краснодар от 9 июля 2018 г. судом апелляционной инстанции проверены не были.

Вместе с тем необходимость осуществления полномочия органа, осуществляющего согласование, по обращению в суд с иском к собственнику помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, о продаже такого помещения с публичных торгов в строгом соответствии с законом и при соблюдении установленного нормативно-правового порядка непосредственно обусловлена приоритетом защиты прав человека и гражданина, закрепленных статьей 35 Конституции Российской Федерации.

При этом необходимо отметить, что реализация предусмотренного положениями статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации специального механизма публично-правового контроля за соблюдением порядка перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном жилом доме не должна приводить к нарушению прав иных собственников помещений в многоквартирном жилом доме и не исключает возможности использования собственниками помещений или их объединениями гражданско-правовых способов защиты, что согласуется с правовой позицией, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2010 г. № 1581-О-О.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Беляева Е.В. законность определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального 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 и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Беляева Е.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2022 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 возникший 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 Краснодарского краевого суда от 3 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 августа 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи

