



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ23-205-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 марта 2024 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 Джегутанову Валерию Владимировичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Джегутанова Валерия Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя ответчика Джегутанова В.В. – Колченко Г.Н., 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 Джегутанову В.В. о сносе самовольной постройки, мотивируя свои требования тем, что ответчику на праве

собственности принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект капитального строительства – жилой дом площадью 412,4 кв. м, находящиеся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимого имущества, фактически используемого для эксплуатации детского сада, уполномоченными органами не выдавались. Истец просил суд возложить на ответчика обязанность по сносу самовольной постройки в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу, а в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока – предоставить истцу право совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов, внести в Единый государственный реестр недвижимости запись о прекращении права собственности Джегутанова В.В. на жилой дом по названному адресу и аннулировать запись о регистрации от 14 января 2019 г., указать в решении, что оно является основанием для снятия жилого дома с государственного кадастрового учета, на случай неисполнения судебного акта взыскать с ответчика неустойку в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 1 июня 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 ноября 2022 г. решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 1 июня 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. На Джегутанова В.В. возложена обязанность по сносу самовольно возведенного объекта капитального строительства в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в законную силу. В случае неисполнения ответчиком решения суда в течение установленного срока истцу предоставлено право совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов. В Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о прекращении права собственности Джегутанова В.В. на спорный объект недвижимости и аннулирована запись о регистрации от 14 января 2019 г. Указано, что решение суда является основанием для снятия с государственного кадастрового учета жилого дома. Требование о взыскании судебной неустойки за неисполнение решения суда оставлено без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2023 г. апелляционное

определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 ноября 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Джегутанов В.В. ставит вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как вынесенных судами апелляционной и кассационной инстанций с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 9 февраля 2024 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 апелляционной и кассационной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением исполнительного комитета Ленинского районного совета народных депутатов от 7 апреля 1989 г. разрешено строительство жилого дома в двух уровнях и гаража по адресу: [REDACTED].

Постановлением главы Западного административного округа г. Краснодара от 11 июля 1997 г. утвержден акт приемки в эксплуатацию законченного строительством двухэтажного жилого дома общей площадью 146,1 кв. м.

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 515 кв. м по ул. [REDACTED] в Западном внутригородском округе города Краснодара расположен объект капитального строительства, согласно технической

документации и сведениям Единого государственного реестра недвижимости являющийся четырехэтажным (в том числе один подземный этаж) жилым домом с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 412,4 кв. м., возведенный без получения на это необходимых в силу закона согласований и разрешений, помещения которого используются для эксплуатации детского сада «KIDS AVENUE» (ООО «КИДС АВЕНЮ»), о чем муниципальным инспектором по земельному контролю управления муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар составлен акт от 12 апреля 2021 г.

Собственником указанных земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства является Джегутанов В.В.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может являться достаточным основанием для сноса объекта, возведенного без нарушения строительных норм и правил, и исходил из того, что согласно выводам проведенного ООО «Информационно-правовое бюро «Эксперт» исследования от 28 октября 2021 г. спорное строение является результатом произведенной в 2010–2012 гг. реконструкции двухэтажного жилого дома 1992 года постройки, соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, действующим в этот период, не создает угрозу жизни и здоровья граждан, данные выводы истцом не оспорены и отвечают положениям, содержащимся в актах межведомственной комиссии администрации муниципального образования город Краснодар от 12 ноября 2013 г. и 20 августа 2015 г., которыми были согласованы перевод жилого помещения спорного жилого дома в нежилое помещение и его обратный перевод в жилое помещение. При этом суд первой инстанции указал, что изложенное не исключает возможность обращения истца в суд с требованиями о приведении фактического вида использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением либо об изменении вида разрешенного использования согласно его фактическому использованию, а также о приостановлении осуществляемой на нем деятельности до устранения названного несоответствия.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о сносе спорного объекта недвижимости, суд апелляционной инстанции, указав на то, что градостроительный план земельного участка, разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию не выдавались, пришел к выводу о том, что нарушение ответчиком действующего

законодательства создает угрозу жизни и здоровью как граждан, которые будут эксплуатировать спорный объект капитального строительства, так и лиц, проживающих по соседству с ним. Оснований для применения последствий пропуска срока исковой давности судом апелляционной инстанции установлено не было.

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

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

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.

На основании пункта 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).

Согласно пункту 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.

Как следует из действовавшего на момент рассмотрения дела судами пункта 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.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Из приведенных выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Поскольку устранение последствий нарушения должно соответствовать самому нарушению и не приводить к причинению несоизмеримых убытков, то снос объекта самовольного строительства, исходя из принципа пропорциональности, является крайней мерой, а отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки.

Между тем суд, разрешая спор и принимая решение об удовлетворении исковых требований, ограничился лишь доводами истца о

производстве реконструкции спорного объекта капитального строительства без оформления в установленном порядке разрешительной документации.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Данные требования в силу абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации распространяются и на суд апелляционной инстанции.

Между тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вопрос о возможном допущении ответчиком или его правопродшественником при реконструкции объекта капитального строительства существенных нарушений норм и правил, препятствующих использовать такую постройку, создании строением угрозы жизни и здоровью граждан, судом апелляционной инстанции не исследовался, доводы стороны ответчика о получении 2013 и 2015 гг. при переводе жилого помещения в нежилое и обратном переводе различных заключений и актов, свидетельствующих о соответствии строения санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан, равно как доводы о нахождении спорной постройки на земельном участке, расположенном в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), где вид разрешенного использования «Объекты системы образования (школы, детские сады)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г.

№ 19, относится к основным видам разрешенного использования, никакой правовой оценки со стороны суда апелляционной инстанции не получили.

В соответствии с частью 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.

Отклоняя представленный стороной ответчика акт проведенного ООО «Информационно-правовое бюро «Эксперт» исследования от 28 октября 2021 г. как ненадлежащее доказательство ввиду выполнения его лицом, не предупрежденным судом об ответственности за дачу заведомо ложного заключения, суд апелляционной инстанции вместе с тем вопрос о назначении по делу судебной экспертизы для установления приведенных выше юридических значимых обстоятельств на обсуждение сторон не поставил.

Таким образом, суд апелляционной подошел к разрешению спора формально и фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения, правовой оценки соответствующим доводам сторон не дал, допустил существенное нарушение 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 Джегутанова В.В. законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции 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 Джегутанова В.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 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 разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ 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 17 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июня 2023 г. отменить.

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

Председательствующий

Судьи