



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ24-55-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июня 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.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Сочи к Чепнян Карине Меликовне о признании объектов недвижимости самовольными постройками и их сносе

по кассационной жалобе Чепнян Карины Меликовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация города Сочи обратилась в суд с иском к Чепнян К.М. о признании объектов недвижимости самовольными постройками и их сносе, мотивируя свои требования тем, что в результате осуществления муниципального земельного контроля на принадлежащем ответчику земельном участке, расположенном по адресу: [REDACTED],

было выявлено два объекта недвижимости: трехэтажный жилой дом, зарегистрированный в ЕГРН как двухэтажное жилое здание общей площадью 125 кв. м, и двухэтажный объект недвижимости в стадии строительства, разрешение на строительство либо уведомление о планируемом строительстве в отношении которых отсутствуют.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 августа 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2023 г., решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 августа 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Чепнян К.М. ставит вопрос об отмене принятых судами апелляционной и кассационной инстанций судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 15 мая 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, Чепнян К.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 712 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]. Указанный земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)».

26 ноября 2021 г. начальником отдела земельного контроля по Лазаревскому району управления муниципального земельного контроля администрации города Сочи проведено выездное обследование данного земельного участка. По результатам проверки составлен акт, из которого следует, что на части указанного земельного участка расположен трехэтажный объект недвижимости, который, однако, согласно выписке ЕГРН от 18 ноября 2021 г. поставлен на государственный кадастровый учет как двухэтажное жилое здание общей площадью 125 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] принадлежащее на праве собственности Чепнян К.М. Кроме того, на земельном участке расположен двухэтажный объект недвижимости, находящийся в стадии строительства, не поставленный на государственный кадастровый учет. Разрешение на строительство каких-либо объектов на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] не выдавалось. Уведомление о планируемом строительстве также отсутствует.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, принимая во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы от 27 июня 2022 г., проведенной ООО «Митра», пришел к выводу о том, что возведенные Чепнян К.М. объекты капитального строительства расположены на земельном участке, находящемся в собственности ответчика, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушают прав третьих лиц, в связи с чем отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием к сносу объектов.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о сносе спорных строений, суд апелляционной инстанции отверг экспертное заключение, указав, что согласно представленным в материалы

дела фотографий строения с кадастровым номером [REDACTED], зарегистрированное как двухэтажное жилое здание, представляет собой трехэтажный жилой дом, и критически оценив вывод эксперта о том, что определить соответствие строительным нормам и правилам строящегося строения невозможно, пришел к выводу о том, что спорные объекты капитального строительства являются самовольными постройками, возведены в отсутствие необходимой разрешительной документации, меры к их легализации ответчиком не предпринимались.

Четвертый 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 и процессуального 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 несоразмерных 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 апелляционной инстанции, критически оценив заключение проведенной при рассмотрении спора в суде первой инстанции судебной экспертизы и отменяя принятое по делу решение суда, в основу которого судом первой инстанции было положено указанное заключение, принял по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, фактически ограничившись лишь доводами истца о возведении спорных объектов 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.

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.

В случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам

(части 1, 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Однако, суд апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего спора о сносе объектов капитального строительства, не согласившись с некоторыми выводами, содержащимися в заключении проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, и, более того, указав, что заключение нельзя признать полным ввиду суждения эксперта о невозможности определить соответствие строящегося строения строительным нормам и правилам, не обладая специальными познаниями в соответствующей области, вопрос о назначении повторной или дополнительной экспертизы на обсуждение сторон в нарушение требований закона не поставил.

При этом установленное судом несоответствие вывода эксперта о том, что этажность жилого здания с кадастровым номером [REDACTED] составляет два этажа, представленным в материалы дела фотографиям, в процессе исследования которых суд установил, что указанное строение является трехэтажным, основанием для признания данной постройки самовольной с учетом положений пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающего, что объект индивидуального жилищного строительства – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, являться не может.

Таким образом, вопросы о возможном допущении ответчиком при возведении двух спорных объектов капитального строительства (в отношении каждого из них) существенных нарушений норм и правил, препятствующих использовать такие постройки, о создании строениями угрозы жизни и здоровью граждан суд апелляционной инстанции фактически не исследовал.

Кроме того, признавая жилое здание с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости в 2015 году, то есть до введения в действие пункта 1¹ части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также акт ввода его в эксплуатацию ответчиком получены не были. В отношении расположенного на принадлежащем ответчику земельном участке объекта незавершенного строительства суд апелляционной инстанции указал, что его возведение должно было осуществляться после направления соответствующего уведомления о планируемом строительстве объекта, что ответчиком выполнено не было.

Вместе с тем исходя из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ) в целях признания объекта самовольной постройкой судом должно быть установлено, что спорный объект не соответствует установленным требованиям о получении градостроительных согласований и разрешений, действующих как на дату начала возведения или создания самовольной постройки, так и на дату выявления самовольной постройки.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

Применительно к объектам индивидуального жилищного строительства Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определены новые (упрощенные) правила возведения объектов индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1¹ части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 настоящего Кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Из содержания названных норм следует, что с 4 августа 2018 г. для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется получение разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции

(пункт 1¹ части 17 статьи 51, статья 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом осуществление работ по возведению объекта индивидуального жилищного строительства, который отвечает параметрам, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, без разрешения на строительство и до направления уведомления о планируемом строительстве, при условии, что строительство осуществляется с соблюдением установленных норм и правил, не является основанием для отказа в выдаче уведомления о соответствии параметров объекта установленным требованиям и квалификации такого объекта как самовольной постройки (пункт 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о признании самовольными постройками как созданного ответчиком до направления соответствующего уведомления о планируемом строительстве объекта незавершенного строительства, так и возведенного в 2015 году, то есть до введения в действие пункта 1¹ части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилого строения ввиду неполучения ответчиком разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, обязанность по получению которых для возведения такого типа объектов на момент рассмотрения спора законодателем была упразднена, также нельзя признать правомерным.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в

техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 данного Федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23¹ Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований и возражений на них одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение того, распространяются ли на возведенные ответчиком строения с учетом категории земли и вида разрешенного использования земельного участка положения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности осуществляется на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без установления и правовой оценки.

Суд апелляционной инстанции допустил существенные нарушения норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также правила исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Чепнян К.М. 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 Чепнян К.М., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 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 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2023 г. отменить.

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

Председательствующий

Судьи