



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-65-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,

судей Марьина А.Н. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района к Фроловой Ольге Вячеславовне о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе

по кассационной жалобе Фроловой Ольги Вячеславовны на решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 16 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Фроловой О.В. – адвоката Червонных В.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации Туапсинского городского поселения и администрации муниципального образования Туапсинский район Некрестовой Т.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Фроловой О.В. о признании самовольной постройкой объекта капитального строительства – одноэтажного жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 60,9 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], и о возложении на ответчика обязанности по сносу названного самовольного строения. В случае неисполнения Фроловой О.В. решения суда истец просил взыскать неустойку, предусмотренную статьей 308<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения обязательства.

В обоснование иска Администрация ссылалась на то, что спорный объект возведен на земельном участке, расположенном в зоне общественно-делового назначения и не предназначенном для такого строительства, а также на то, что выданное 15 сентября 2017 г. разрешение на строительство было отменено постановлением от 3 августа 2022 г. № 871.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 16 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 7 июня 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 кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную 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, 31 июля 2015 г. между администрацией муниципального образования Туапсинский район и Рисник С.С. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], с видом разрешенного использования – размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Постановлением главы Администрации от 8 декабря 2015 г. № 1572 утверждена схема расположения четырех земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], которые поставлены на государственный кадастровый учет с присвоением им кадастровых номеров: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

На основании постановления Администрации от 29 января 2016 г. № 87 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] предоставлен в аренду Рисник С.С. на основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 29 января 2016 г. № [REDACTED] (далее – договор аренды № [REDACTED]) с видом разрешенного использования земельных участков – размещение крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей.

12 апреля 2016 г. между Администрацией и Рисник С.С. заключено дополнительное соглашение № 53 к названному договору аренды, согласно которому изменен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на вид «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома».

15 сентября 2017 г. Администрацией выдано Рисник С.С. разрешение № [REDACTED] на строительство индивидуального жилого дома на

земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу:  
[REDACTED].

16 января 2018 г. между Рисник С.С. и Фирсовой Д.В. заключен договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды № [REDACTED].

14 января 2019 г. между Фирсовой Д.В. и Фроловой О.В. заключен договор переуступки прав и обязанностей по договору аренды № [REDACTED].

По результатам проверки Туапсинской межрайонной прокуратурой в адрес Администрации вынесено представление от 12 марта 2021 г. № [REDACTED] об устранении нарушений земельного и градостроительного законодательства, в том числе в части предоставления и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Постановлениями Администрации от 3 и 11 августа 2022 г. № 871 и 882 соответственно в порядке самоконтроля отменено разрешение от 15 сентября 2017 г. на строительство на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], как выданное с нарушением требований градостроительного и земельного законодательства.

Фролова О.В. обратилась в суд о признании незаконными постановлений Администрации от 3 и 11 августа 2022 г. № 871 и 882 соответственно.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. указанные постановления признаны незаконными и отменены.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 9 марта 2023 г. указанное решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска Фроловой О.В. к Администрации о признании постановлений незаконными и об их отмене.

Определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 9 марта 2023 г. отменено, решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. оставлено в силе.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 25 мая 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2023 г., расторгнут договор аренды № [REDACTED], на Фролову О.В. возложена обязанность освободить и возвратить Администрации земельный участок.

22 августа 2022 г. Фроловой О.В. зарегистрировано право собственности на расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], имеющий следующие характеристики: площадь – 60,9 кв.м., назначение – жилой дом, количество этажей – 1, в том числе подземных – 0, год завершения строительства – 2022.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект капитального строительства является самовольной постройкой и подлежит сносу, поскольку возведен на земельном участке, не предназначенном для такого строительства и в отсутствие разрешения на строительство. При этом суд исходил из того, что земельный участок был предоставлен для определенных целей без проведения аукциона и изменение существующего вида разрешенного использования на вид разрешенного использования «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома» посредством заключения дополнительного соглашения без соблюдения особенностей, предусмотренных земельным законодательством, является незаконным.

Суды апелляционной и кассационной инстанций не усмотрели правовых оснований для отмены решения районного суда.

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

В соответствии с абзацем первым 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 этого же кодекса 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 этой статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44) при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 12 части 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам

многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

При возведении объекта недвижимости арендатор земельного участка ограничен как правовым режимом земельного участка, так и условиями договора аренды, определяющими обязанность (возможность) арендатора создать, возвести на участке конкретный объект. Постройка, возведенная арендатором на земельном участке, условиями договора аренды которого не предусматривалась возможность создания соответствующего объекта, является самовольной (пункт 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44).

В отличие от собственника арендатор при использовании земельного участка ограничен не только актами, определяющими правовой режим этого участка, но и, являясь стороной договора аренды, должен выполнять его условия, в том числе в части целевого использования участка. Кроме того, внесение изменений в условия договора аренды о виде разрешенного использования земельного участка не должно привести к нарушению публичных норм земельного законодательства о предоставлении участков, в частности в целях строительства. Соответствующие позиции отражены в пунктах 2, 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г.

Из приведенных выше положений норм закона и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации 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 при ее возведении градостроительных и строительных норм и правил и ввиду возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, правил землепользования и застройки.

Указанные 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.

Данные положения закона судом первой инстанции учтены не были, обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, в полной мере не установлены.

Между тем из материалов дела следует, что земельный участок [REDACTED] был расположен в общественно-деловой зоне и первоначально предоставлен в 2015 году в аренду без торгов по публичной процедуре выбора и предварительного согласования места размещения и строительства объектов делового, общественного и коммерческого назначения, а после его раздела один из образованных земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] передан в аренду для размещения крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей, после чего был изменен вид разрешенного использования данного участка на вид «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома» и получено разрешение на его строительство, которое впоследствии было отменено.

Исходя из изложенного строительство спорного объекта недвижимости было начато с учетом целевого использования земельного участка и при наличии действующего разрешения на строительство.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, отмена разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию объекта, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке или уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в порядке самоконтроля органом, уполномоченным на их выдачу, либо судом не свидетельствует о том, что такой объект является самовольной постройкой.

При таких обстоятельствах, разрешая исковое требование о признании постройки самовольной, суду надлежало определить последствия отмены Администрацией в порядке самоконтроля разрешения на строительство на

земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] индивидуального жилого дома, что сделано не было.

Ввиду допущенных судом первой инстанции ошибок в применении норм права постановленное судебное решение нельзя признать отвечающим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций допущенные городским судом нарушения не устранили.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 12 декабря 2022 г. признаны незаконными и отменены постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871 и постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 11 августа 2022 г. № 882 «О внесении изменения в постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871 в части отмены разрешения на строительство от 15 сентября 2017 г. № [REDACTED] «Индивидуальный жилой дом», адрес (местоположение) объекта: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]».

Согласно части 1 статьи 16 Кодекса об административном судопроизводстве Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты (решения, судебные приказы, постановления) по административным делам являются обязательными для органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления, избирательных комиссий, комиссий референдума, организаций, объединений, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены требования приведенных процессуальных норм, поскольку их выводы о незаконности

разрешения на строительство противоречат установленным в указанном решении суда обстоятельствам, имеющим преюдициальное значение при разрешении спора по настоящему делу.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело 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 Туапсинского городского суда Краснодарского края от 16 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

