



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-93-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Шведовой Людмиле Егоровне и Шарипову Юрию Тальгатовичу о признании объектов недвижимости самовольными постройками и об их сносе

по кассационной жалобе Шведовой Людмилы Егоровны и Шарипова Юрия Тальгатовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Шведовой Л.Е. и Шарипова Ю.Т. – Барановой Г.Н., объяснения Шведовой Л.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Шведовой Л.Е. и Шарипову Ю.Т. о признании капитальных объектов самовольными постройками и об их сносе.

В обоснование заявленных требований указано, что на принадлежащем

Шведовой Л.Е. и Шарипову Ю.Т. земельном участке общей площадью 680 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], расположены двухэтажное капитальное здание с чердаком и четырехэтажной пристройкой, на которое за Шведовой Л.Е. зарегистрировано право собственности как на трехэтажный жилой дом (лит. А) с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 238,8 кв. м, и четырехэтажное капитальное здание, состоящее на государственном кадастровом учете как жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 451,3 кв. м, на которое за Шариповым Ю.Т. зарегистрировано право собственности как на трехэтажный жилой дом (лит. Б). По мнению истца, при создании данных объектов капитального строительства ответчики нарушили требования градостроительного законодательства, поскольку построили данные здания без получения разрешения на строительство (реконструкцию) на земельном участке, расположенном в зоне общественно-жилой плотной застройки исторического центра, выделенной для обеспечения правовых условий формирования территории общественно-жилой застройки в исторической части города.

Администрация просила признать указанные объекты капитального строительства самовольными постройками, возложить на Шведову Л.Е. и Шарипова Ю.Т. обязанность за счет собственных средств осуществить снос этих объектов самовольной постройки в течение тридцати дней с момента вступления решения суда в законную силу, а в случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать со Шведовой Л.Е. и Шарипова Ю.Т. в пользу Администрации судебную неустойку в размере 30 000 руб. ежедневно до момента полного исполнения решения суда.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 26 декабря 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2023 г. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 26 декабря 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены. Двухэтажное капитальное здание с чердаком и с четырехэтажной пристройкой, на которое за Шведовой Л.Е. зарегистрировано право собственности как на трехэтажный жилой дом (лит. А) с кадастровым номером [REDACTED], и четырехэтажное капитальное здание, на которое за Шариповым Ю.Т. зарегистрировано право собственности как на трехэтажный жилой дом (лит. Б) с кадастровым номером [REDACTED], расположенные на земельном участке по адресу: [REDACTED], признаны самовольными постройками. На Шведову Л.Е. и Шарипова Ю.Т. возложена обязанность в течение тридцати дней со дня вступления в законную силу апелляционного определения снести указанные объекты самовольной постройки за свой счет.

Указано, что в случае неисполнения в установленный срок данного судебного постановления со Шведовой Л.Е. и Шарипова Ю.Т. в пользу Администрации подлежит взысканию судебная неустойка в размере 1 000 руб. за

каждый день просрочки исполнения апелляционного определения начиная со дня истечения срока его исполнения до дня его фактического исполнения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Шведовой Л.Е. и Шариповым Ю.Т. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 3 июля 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Шведовой Л.Е. 3 сентября 2002 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом (лит. А) общей площадью 35,9 кв. м, находящийся по адресу: [REDACTED].

Распоряжением главы муниципального образования город-курорт Анапа от 10 июня 2008 г. № 1882-р из земель населенных пунктов Шведовой Л.Е. предоставлен в собственность за плату земельный участок общей площадью 680 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

19 июня 2008 г. между управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и Шведовой Л.Е. заключен договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателю за плату земельный участок, а покупатель принять и оплатить по цене и на условиях данного договора земельный участок из земель населенных пунктов с

кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], для индивидуального жилищного строительства с размещением объектов коммерческого назначения в указанных в кадастровом плане границах.

На основании данного договора за Шведовой Л.Е. зарегистрировано право собственности на указанный выше земельный участок, о чем 13 августа 2008 г. сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В изготовленном филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по городу-курорту Анапе техническом паспорте от 9 ноября 2010 г. на объект индивидуального жилищного строительства, представляющий собой жилой дом (лит. А), находящийся по адресу: [REDACTED], 1990 года постройки общей площадью 238,8 кв. м, указано о реконструкции здания.

15 ноября 2011 г. Шведовой Л.Е. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом (лит. А), находящийся по адресу: [REDACTED], общая площадь 238,8 кв. м, назначение – жилое, этажность – 3, подземная этажность – 0.

Согласно техническому паспорту от 25 декабря 2014 г. на принадлежащем Шведовой Л.Е. земельном участке также имеется жилой дом (лит. Б) 2014 года постройки общей площадью 451,3 кв. м, имеющий два надземных этажа и один подземный этаж.

Из представленной в материалы дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26 апреля 2022 г. следует, что 19 января 2015 г. на кадастровый учет поставлен жилой дом (лит. Б) с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

В соответствии с заключенным 9 ноября 2015 г. между Шведовой Л.Е. и Шариповым Ю.Т. договором дарения недвижимости Шведова Л.Е. безвозмездно передает Шарипову Ю.Т. ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 680 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] и расположенное на нем здание – жилой дом (лит. Б) с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 451,3 кв. м по адресу: [REDACTED].

Как следует из акта проверки соблюдения требований земельного законодательства администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 16 ноября 2020 г. № 316, в результате проведенной муниципальной проверки соблюдения требований земельного законодательства установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] без оформления в установленном порядке разрешительной документации выполнено возведение двухэтажного капитального здания с чердаком и четырехэтажной пристройкой, а также возведение четырехэтажного капитального здания, эксплуатируемого в коммерческих целях.

На основании определения Анапского городского суда Краснодарского

края от 7 июня 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Городская служба экспертиз и кадастра «АПРИОРИ».

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы ООО «Городская служба экспертиз и кадастра «АПРИОРИ» от 15 декабря 2022 г. № [REDACTED] объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 451,3 кв. м по адресу: [REDACTED], по своему функциональному назначению является индивидуальным жилым домом, первый и второй этажи которого используются для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. Объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 238,8 кв. м по адресу: [REDACTED], по своему функциональному назначению является индивидуальным жилым домом. Данные объекты расположены в границах принадлежащего ответчикам земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Указанные объекты недвижимости как на момент введения их в гражданский оборот, так и на момент проведения экспертизы отвечают требованиям строительных норм и правил, пожарной безопасности, санитарных норм инсоляции и освещения, не оказывают негативного воздействия на окружающую среду, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Также эксперт пришел к выводу о том, что исследуемые объекты не соответствуют требованиям градостроительных регламентов правил землепользования и застройки в части отступов от границ со смежными земельными участками. По мнению эксперта, выявленные несоответствия в части нарушения требований к отступам от границ со смежными земельными участками этих строений являются технически несущественными, допускающими их использование без установления срока приведения в соответствие с градостроительным регламентом. Кроме того, эксперт указал на возможность устранения выявленных несоответствий в части превышения минимально допустимых отступов от границ смежных земельных участков путем получения согласия землевладельцев смежных участков на сокращение нормативных расстояний.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, принимая во внимание результаты судебной строительно-технической экспертизы, исходил из того, что допущенные при строительстве спорных объектов недвижимости нарушения не являются существенными, не создают угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают права третьих лиц, а отсутствие разрешения на строительство спорных объектов недвижимости само по себе не может служить основанием для их сноса, поскольку снос самовольной постройки является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. Кроме того, суд первой инстанции указал, что исковые требования заявлены истцом с пропуском срока исковой давности.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое

решение об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что реконструкция жилого дома (лит. А) и строительство жилого здания (лит. Б) были осуществлены Шведовой Л.Е. без соответствующих разрешений с нарушением требований градостроительных регламентов. При этом суд апелляционной инстанции указал, что мер для получения разрешения на реконструкцию жилого дома и строительство жилого здания Шведова Л.Е. не предпринимала.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального права и норм процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 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 названного кодекса.

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

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 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.

Между тем обжалуемое апелляционное определение указанным требованиям закона не соответствует.

В соответствии с пунктом 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.

Подпунктом 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

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 данной 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 25 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», в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки. Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением

(созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

Из приведенных выше положений закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но 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, правил землепользования и застройки и возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов третьих лиц.

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.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции не установил, подошел к разрешению спора формально, сославшись на отсутствие у ответчиков разрешения на строительство и реконструкцию спорных объектов.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 29 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», по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. При определении последствий такого нарушения суду следует оценить его существенность. В частности, нарушение при возведении объекта нормативно установленных предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), строительных норм и правил, повлиявшее или способное повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

Вместе с тем, делая вывод о несоблюдении при строительстве спорных объектов недвижимости требований градостроительных регламентов (в части требований к минимальным отступам от границ земельного участка), суд

апелляционной инстанции не указал, в чем заключается существенность такого нарушения, мотивов указанного вывода в апелляционном определении не привел, а также не дал оценки выводам эксперта об устранимости данного нарушения путем получения согласия землевладельцев смежных участков на сокращение нормативных расстояний.

Кроме того, из заключения проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы следует, что спорные объекты недвижимости по своему функциональному назначению являются индивидуальными жилыми домами, расположены в границах принадлежащего ответчикам земельного участка, отвечают требованиям строительных норм и правил, пожарной безопасности, санитарных норм инсоляции и освещения, не оказывают негативного воздействия на окружающую среду, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан. При этом, по мнению эксперта, выявленные несоответствия в части нарушения требований к отступам от границ со смежными земельными участками являются технически несущественными, допускающими их использование без установления срока приведения в соответствие с градостроительным регламентом.

Однако в нарушение положений статей 67, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции мотивов несогласия с заключением эксперта от 15 декабря 2022 г. не привел, а его выводы, принятые во внимание судом первой инстанции, не опровергнул.

Кроме того, делая вывод о том, что технические характеристики жилого дома и жилого здания не позволяют отнести их к индивидуальным жилым домам и указывают на их использование для осуществления деятельности по предоставлению гражданам услуг краткосрочного проживания, суд апелляционной инстанции, в нарушение требований статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, мотивов и доказательств в подтверждение своего вывода не привел.

Суд апелляционной инстанции не учел, что использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой. Принадлежащий ответчикам на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположены спорные объекты недвижимости, имеет вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство с размещением объектов коммерческого назначения.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им 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 судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции 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 заявителей, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи