



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-81-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Кавказский район к Карслян Манушак Данеловне о сносе самовольной постройки, по встречному иску Карслян Манушак Данеловны к администрации муниципального образования Кавказский район о признании права собственности на объект недвижимости

по кассационной жалобе Карслян Манушак Данеловны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Кавказский район обратилась в суд с иском к Карслян М.Д. о сносе самовольной постройки,

мотивируя свои требования тем, что в рамках проведенного муниципального контроля на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 472 кв. м с видом разрешенного использования – «магазины», находящегося по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], был выявлен факт строительства здания магазина без соответствующего разрешения органа местного самоуправления, о чем составлен соответствующий акт осмотра.

Карслян М.Д. обратилась к администрации муниципального образования Кавказский район со встречным иском о признании права собственности на объект недвижимости – здание магазина, расположенного на принадлежащем ей земельном участке по приведенному выше адресу, указывая на наличие оснований для сохранения спорной постройки.

Решением Кавказского районного суда Краснодарского края от 10 марта 2023 г. в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречные иски удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. решение Кавказского районного суда Краснодарского края от 10 марта 2023 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования администрации муниципального образования Кавказский район удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Карслян М.Д. отказано.

Также 27 июня 2023 г. судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда в адрес судьи Кавказского районного суда Краснодарского края вынесено частное определение.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2023 г. апелляционное определение суда судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Карслян М.Д. 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 24 июля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное

заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

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, на основании постановления главы администрации станицы Казанской от 26 марта 1992 г. Карслян М.Д. был предоставлен в собственность земельный участок площадью 2 472 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Постановлением администрации муниципального образования Кавказский район от 24 мая 2021 г. на основании заключения о результатах публичных слушаний по проектам решения о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка и отклонения от предельных параметров Карслян М.Д. разрешено использование названного земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «магазины».

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 16 января 2023 г., выполненной ООО «Эксперт+», объект капитального строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], соответствует градостроительным, строительным, противопожарным нормам и правилам; сохранение и эксплуатация указанного объекта недвижимости не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также не нарушает права третьих лиц.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, учитывая выводы экспертного заключения, а также иные представленные по делу доказательства, в том числе градостроительный план земельного участка, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Кавказский район 12 апреля 2022 г., технические условия для присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго» и технические условия на строительство (реконструкцию) участка водопровода от 13 июля 2021 г., инженерно-геологическое заключение на объект строительства, подготовленное ООО «Геокомпроект» 20 декабря 2021 г., технический отчет МБУ «Управление архитектуры и строительства» муниципального образования Кавказский район по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации от 26 мая 2022 г., согласие на строительство примыкания подъездной автомобильной дороги к объекту капитального строительства (магазин смешанных товаров), выданное Министерством транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края 24 июня 2022 г., проектную документацию на строительство объекта недвижимости (магазин), подготовленную ООО «Гермес Проект» в мае 2022 г., технический паспорт объекта (магазин), выданный отделом ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Кавказскому району по состоянию на 25 октября 2022 г., установив, что с целью получения разрешения на строительство Карслян М.Д. была доработана проектная документация, получены технические условия на подключение систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, собственником принимались меры к легализации самовольного строения, пришел к выводу, что объект капитального строительства расположен на земельном участке, допускающем строительство на нем данного объекта, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает прав третьих лиц, в связи с чем отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием к сносу объекта.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции критически оценил экспертное заключение, положенное в основу решения суда первой инстанции, не согласившись с выводами экспертизы в части соответствия возводимого здания градостроительным нормам и правилам, и указал, что при строительстве спорного объекта был превышен максимальный процент застройки в границах земельного участка. Кроме того, суд апелляционной инстанции принял во внимание, что, как следует из приобщенных к экспертному заключению фотоматериалов,

спорное строение магазином не является, а является незавершенным строительством объектом, разрешительной документации на который не имеется и мер по легализации которого Карслян М.Д. не принималось, в связи с чем удовлетворил первоначальные иски требования и отказал в удовлетворении встречных.

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 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 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 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.

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 о сносе спорного строения, фактически ограничившись лишь доводами истца о возведении объекта капитального строительства без оформления в установленном порядке разрешительной документации и указанием на превышение максимального процента застройки в границах земельного участка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В силу положений статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относится утверждение правил землепользования и застройки территорий.

Согласно статье 34 Правил землепользования и застройки Казанского сельского поселения Кавказского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Кавказский район от 31 октября 2018 г. № 28, максимальный процент застройки в границах земельного участка с условно-разрешенным видом использования – «магазины» в зоне Ж-1 составляет 60 процентов.

Также в материалы дела был представлен градостроительный план земельного участка, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Кавказский район 12 апреля 2022 г., предусматривающий максимальный процент застройки принадлежащего Карслян М.Д. земельного участка в размере 60 процентов.

При возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу (часть 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как было установлено экспертом в ходе проведенных инструментальных исследований при производстве по делу судебной экспертизы, площадь застройки земельного участка спорным объектом составляет 1 424,6 кв. м, то есть 57 процентов, что не оспаривалось сторонами и не было опровергнуто судом апелляционной инстанции.

При этом вопрос о назначении по делу дополнительной или повторной экспертизы в соответствии с положениями статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом апелляционной инстанции на обсуждение сторон поставлен не был.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о допущенных при возведении спорного объекта нарушениях градостроительных норм и правил в части превышения максимального процента застройки в границах земельного участка законным признан быть не может.

Другим и с учетом изложенного выше – единственным нарушением, допущенным Карслян М.Д. при возведении спорного объекта недвижимости, является неполучение ею разрешения на строительство.

Между тем в силу приведенных норм закона и разъяснений по их применению само по себе отсутствие разрешения на строительство без установления иных юридически значимых обстоятельств, связанных с невозможностью использования постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и нарушения прав третьих лиц, не может являться основанием для сноса возведенного строения.

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.

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.

Вместе с тем при рассмотрении спора судом апелляционной инстанции обстоятельства, имеющие юридическое значение для его правильного разрешения, в предмет доказывания по делу в нарушение требований закона не вошли. Суд апелляционной инстанции подошел к разрешению спора формально, допустил существенные нарушения 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 Карслян М.Д. 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 Карслян М.Д., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат

отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В связи с отменой Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2023 г. также подлежит отмене частное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г., как взаимосвязанное с апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г.

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 27 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 ноября 2023 г., а также частное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2023 г. отменить.

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

Председательствующий

Судьи