



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-256-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 октября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Степановой Елене Николаевне о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Степановой Елены Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Степанову Е.Н. и её представителя Мороз Н.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя администрации федеральной территории «          » Шаргаеву Н.В., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи обратилась в суд с названным иском к Степановой Е.Н., указав, что на принадлежащем ответчику земельном участке находится объект незавершённого капитального строительства, собственником которого является ответчик. Разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию данного объекта капитального строительства на земельном

участке уполномоченным органом не выдавались, в связи с чем истец просил признать его самовольной постройкой и возложить на Степанову Е.Н. обязанность в течение двух месяцев осуществить его снос за свой счёт, а также взыскать с ответчика в пользу истца судебную неустойку за каждый день просрочки исполнения судебного акта, исключить сведения о государственном кадастровом учёте спорного объекта капитального строительства, аннулировать регистрационную запись о праве собственности Степановой Е.Н. на указанный объект капитального строительства.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 13 июля 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 марта 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён частично.

Объект незавершённого капитального строительства, расположенный на земельном участке Степановой Е.Н., признан самовольной постройкой, на ответчика возложена обязанность в трёхмесячный срок со дня вынесения апелляционного определения снести указанный объект за свой счёт. Со Степановой Е.Н. в пользу администрации г. Сочи также взыскана судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный срок администрации г. Сочи предоставлено право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведённого объекта за счёт собственных средств данной организации с последующим взысканием понесённых расходов с ответчика.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 июня 2024 г. Степановой Е.Н. восстановлен пропущенный процессуальный срок для подачи кассационной жалобы на указанные судебные постановления.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 20 сентября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная



Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, принимая во внимание указанное заключение судебной строительно-технической экспертизы, исходил из того, что допущенные при строительстве спорного объекта недвижимости нарушения не являются существенными, не создают угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают права третьих лиц, а отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для сноса, поскольку снос самовольной постройки является крайней мерой гражданско-правовой ответственности.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск частично, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что строительство жилого дома осуществлено ответчиком без соответствующих разрешений с нарушением требований градостроительных регламентов, в связи с чем самовольная постройка подлежит сносу.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно абзацу первому п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое 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 четвёртым п. 2 ст. 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 её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём 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 счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как разъяснено в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Пленум № 10/22), действовавшего на момент рассмотрения спора судами первой и апелляционной инстанций, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Впоследствии данное разъяснение получило развитие в п. 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» (далее – Пленум № 44), согласно которому в силу положений п. 1 ст. 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 приведённых выше положений закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки закон связывает не только с несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения при её 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 ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции не установил, подошёл к разрешению спора формально, сославшись лишь на отсутствие у ответчика разрешения на строительство спорного объекта и нарушение минимальных отступов от границ земельных участков.

В п. 26 постановления Пленума № 10/22 также указывалось на необходимость судам при разрешении споров, связанных с самовольными постройками устанавливать, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 29 постановления Пленума № 44, 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 п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), строительных норм и правил, повлиявшее или способное повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учётом 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 спорного объекта недвижимости требований градостроительных регламентов (в части требований к минимальным отступам от границ земельного участка), суд апелляционной инстанции не указал, в чём заключается существенность такого нарушения, мотивов указанного вывода в апелляционном определении не привёл, а также не проверил возможность устранения данного нарушения.

В заключении проведённой по делу судебной строительно-технической экспертизы указано, что спорный объект недвижимости по своему функциональному назначению является индивидуальным жилым домом, расположен в границах принадлежащего Степановой Е.Н. земельного участка, отвечает требованиям строительных норм и правил, пожарной безопасности, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаёт 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, так как от собственников смежных земельных участков представлены согласия на строительство трёхэтажного дома в существующих границах.

В нарушение положений ст. 67, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции мотивов несогласия с заключением эксперта не привёл, а выводы экспертизы, принятые во внимание судом первой инстанции, не опроверг.

Судом апелляционной инстанции также проигнорированы возражения ответчика на апелляционную жалобу, в которых указано, что на момент рассмотрения дела в суде в жилом доме были зарегистрированы и проживали три человека.

Вместе с тем, если гражданин зарегистрирован в самовольно возведённом жилом помещении, то в этом случае при подаче иска о сносе самовольно возведённого строения необходимо предъявлять также требование о выселении. Данная позиция отражена в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 года, утверждённом постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 и 14 июня 2006 г., и также включена в п. 11 постановления Пленума № 44.

Судебная коллегия краевого суда утверждения ответчика не проверила и не разрешила вопрос о том, возможно ли постановить решение о сносе

самовольной постройки без принятия решения о выселении проживающих там лиц.

Судебная коллегия также отмечает, что резолютивная часть апелляционного определения содержит противоречия. Как следует из первого абзаца резолютивной части, решение суда первой инстанции отменено в полном объеме, однако в шестом абзаце содержится указание на оставление решения суда в остальной части без изменения.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> 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 30 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи