



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-150-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодара к Моторову Евгению Николаевичу и Моторовой Ирине Сергеевне о сносе самовольной постройки

по кассационные жалобы Моторова Евгения Николаевича и Моторовой Ирины Сергеевны на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 сентября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

администрация муниципального образования г. Краснодара (далее – Администрация) обратилась в суд с названным выше иском, указав, что Моторову Е.Н. и Моторовой И.С. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 541 кв. м, вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по

адресу: [REDACTED].  
В ходе проведения визуальной фиксации использования земельного участка был выявлен трехэтажный объект капитального строительства, возведенный без разрешительной документации, право собственности на который зарегистрировано за ответчиками. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] имеет статус жилого помещения площадью 553,2 кв. м.

Ссылаясь на то, что указанный выше объект недвижимости не является объектом индивидуального жилищного строительства, что подтверждается техническим заключением, подготовленным муниципальным учреждением «Институт Горкадастрпроект», возведен без разрешительной документации, а также указывая, что на земельном участке, по сведениям ЕГРН, значатся два одноэтажных дома с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], которые фактически отсутствуют, истец просил суд обязать ответчиков снести самовольно возведенный трехэтажный объект капитального строительства, признать отсутствующим право собственности Моторова Е.Н. и Моторовой И.С. на одноэтажные жилые дома с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], зарегистрированные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED]; в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчиков в пользу Администрации судебную неустойку в размере 30 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 сентября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 сентября 2023 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационных жалобах Моторова Е.Н. и Моторовой И.С. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 26 июня 2024 г. Моторовой И.С. восстановлен срок для подачи

кассационной жалобы, а определением от 8 ноября 2024 г. кассационные жалобы Моторова Е.Н. и Моторовой И.С. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационные жалобы подлежащими 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, Моторову Е.Н. и Моторовой И.С. на праве общей совместной собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 541 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство, для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: [REDACTED].

23 января 2020 г. Моторов Е.Н. и Моторова И.С. направили в Администрацию уведомление о планируемом строительстве на указанном земельном участке трехэтажного объекта индивидуального жилищного строительства площадью застройки 205 кв. м, высотой 15 м.

29 января 2020 г. ответчикам направлено уведомление о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке.

13 августа 2020 г. ответчикам выдано уведомление о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства параметрам, указанным в ранее направленном уведомлении.

4 сентября 2020 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю возведенный ответчиками трехэтажный жилой дом площадью 553,2 кв. м поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер [REDACTED]; за ответчиками зарегистрировано право совместной собственности.

Согласно сведениям из ЕГРН по состоянию на момент обращения истца в суд на указанном земельном участке расположены следующие объекты недвижимости: трехэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 553,2 кв. м, одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 63,3 кв. м, одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 54,2 кв. м.

Установлено и не оспаривалось ответчиками, что фактически на земельном участке находится только трехэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 553,2 кв. м.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции назначалась судебнотехническая экспертиза.

Сославшись на то, что судебная экспертиза не была проведена по вине ответчиков, суд первой инстанции на основании части 3 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации признал, что спорный объект недвижимости не является объектом индивидуального жилищного строительства. Установив, что ответчики не получали разрешение на возведение данного объекта капитального строительства, суд сделал вывод о наличии угрозы жизни и здоровью граждан, которые будут эксплуатировать спорный объект, а также лиц, проживающих на смежных земельных участках, и признал спорный объект самовольной постройкой, обязав ответчиков в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу снести строение.

Поскольку на земельном участке на момент рассмотрения спора был расположен только один объект недвижимости, то суд первой инстанции пришел к выводу об аннулировании в ЕГРН регистрационных записей в отношении одноэтажных домов с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Суд первой инстанции также взыскал с ответчиков судебную неустойку на случай неисполнения решения суд в размере 30 000 руб. ежедневно.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность принятого решения, в целях необходимости установления соответствия спорного строения

требованиям, предъявляемым к объектам индивидуального жилищного строительства, назначил проведение по делу судебной строительно-технической экспертизы.

Согласно результатам проведенного исследования спорный объект на дату осмотра относится к индивидуальным жилым домам и не соответствует градостроительным нормам и правилам, а также Правилам землепользования и застройки в части отступов от границ земельного участка с северной стороны – 2,69 м, с южной – 2,80 м, что является неустранимым нарушением. Также экспертизой установлено, что объект не соответствует противопожарным нормам и правилам в части несоблюдения требований пунктов 4.3, 4.4., 5.3.1, 5.3.2 СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Экспертами отмечено, что спорный объект расположен в зоне сложившейся застройки, объекты на соседних участках размещены без отступов от границ земельного участка, в связи чем рекомендовано привлечь организации, аккредитованные при МЧС России, выполнить расчеты в соответствии с утвержденными методиками для установления возможности производства компенсирующих выявленное несоответствие мероприятий. Объект капитального строительства в текущем виде создает угрозу жизни и здоровью граждан, которая в случае устранения описанных несоответствий может быть исключена.

Оценив заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что архитектурное и объемно-планировочное решение строения позволяет его эксплуатировать в качестве административного здания, а доказательств устранения допущенных при строительстве нарушений ответчиками не представлено, в связи с чем согласился с выводами суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований, оставив решение без изменения.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

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 статье 222 названного кодекса 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 (пункт 1).

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», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, 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.

В пунктах 30 и 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при разрешении норм о самовольной постройке» разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абзац третий пункта 2, пункт 3<sup>1</sup> статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 55<sup>32</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении (создании) постройки нарушениях, вместе с тем указание в резолютивной части конкретного перечня строительных работ, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, не является обязательным, поскольку исполнение решения суда в части приведения постройки в соответствие с установленными требованиями производится по правилам, предусмотренным главой 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (пункт 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении 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, возведение объекта с нарушением нормативно установленного 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), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным 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 (пункт 20).

В целях защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров принят Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ), который определяет основные положения технического регулирования в области пожарной безопасности и устанавливает минимально необходимые требования пожарной безопасности к объектам защиты (продукции), в том числе к зданиям и сооружениям (часть 1 статьи 1).

Согласно части 1 статьи 69 названного закона противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения. Допускается уменьшать указанные в таблицах 12, 15, 17, 18, 19 и 20 приложения к Федеральному закону от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ противопожарные расстояния от зданий, сооружений и технологических установок до граничащих с ними объектов защиты при применении противопожарных преград, предусмотренных статьей 37 этого же закона. При этом расчетное значение пожарного риска не должно превышать допустимое значение пожарного риска, установленное статьей 93 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ.

Противопожарные преграды в зависимости от способа предотвращения распространения опасных факторов пожара подразделяются на следующие типы: 1) противопожарные стены; 2) противопожарные перегородки; 3) противопожарные перекрытия; 4) противопожарные разрывы; 5) противопожарные занавесы, шторы и экраны (экранные стены); 6) противопожарные водяные завесы; 7) противопожарные минерализованные полосы; 8) зона, свободная от пожарной нагрузки (статья 37 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Таким образом, допускается уменьшение противопожарных расстояний между зданиями при применении противопожарных преград, предусмотренных законом.

Основанием для признания судами постройки самовольной явилось установление нарушения противопожарных норм в части несоблюдения минимального расстояния до построек, расположенных на соседних участках.

Между тем согласно результатам проведенной экспертизы причиной нарушения противопожарных расстояний является размещение построек на смежных участках без отступов от границ участка.

В связи с этим экспертами было рекомендовано с привлечением организации, аккредитованной при МЧС России, выполнить расчеты в соответствии с утвержденными методиками для установления возможности производства компенсирующих выявленное несоответствии мероприятий.

С учетом изложенного суду следовало поставить на обсуждение вопрос о возможности устранения допущенных нарушений пожарной безопасности и принять решение, предусматривающее оба способа его исполнения: о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, чего сделано не было.

При рассмотрении настоящего дела ответчики ссылались на то, что увеличение объекта строительства по площади застройки является незначительным, а нарушение отступов от границы земельного участка связано с обустройством вентилируемого фасада здания, которое состоит из утеплителя 10 см, вентилируемого зазора между утеплителем и облицовкой для вывода влаги 9 см и декоративной облицовочной плитки, а также на то, что Администрацией было выдано уведомление о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям о градостроительной деятельности.

Однако данным доводам оценки судами не дано.

Кроме того, ответчики с детьми зарегистрированы в спорном строении по месту жительства, их семья имеет статус «многодетная семья», чем обусловлено количество комнат в строении.

Из представленных фотографий следует, что строение используется ответчиками и их детьми по его прямому назначению.

Как следует из разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении норм о самовольной постройке», если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4

статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 7 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (абзац 2 пункта 11).

Таким образом, вопрос о сносе мог быть удовлетворен только с одновременным разрешением вопроса о выселении лиц, проживающих в доме, с обязательным привлечением к участию в деле прокурора в порядке статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 сентября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

