



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-382-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Аведяну Артуру Акоповичу и Лановенко Олегу Владимировичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Лановенко Олега Владимировича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 22 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Аведяна А.А. – Коршикову О.В., представителя Лановенко О.В. – Ткачеву Н.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с названным иском к Аведяну А.А., Лановенко О.В., в обоснование требований указав, что ответчикам на праве собственности принадлежит земельный участок с

кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 500 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED]. В результате обследования земельного участка был выявлен трёхэтажный объект капитального строительства, возведённый без разрешительной документации. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] имеет статус жилого дома площадью 1 432,5 кв.м.

Ссылаясь на то, что указанный выше объект недвижимости не является объектом индивидуального жилищного строительства, возведён без разрешительной документации, истец просил суд обязать ответчиков снести самовольно возведённый трёхэтажный объект капитального строительства, признать отсутствующим право собственности Аведяна А.А. и Лановенко О.В. на трёхэтажный жилой дом, 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 Адлерского районного суда г. Сочи от 22 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2023 г., иск удовлетворён частично. Признан самовольной постройкой трёхэтажный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] На ответчиков возложена обязанность снести указанную постройку. Признано отсутствующим право собственности Аведяна А.А. и Лановенко О.В. на данное строение с исключением сведений о государственном кадастровом учёте данного объекта недвижимости. С ответчиков в пользу истца взыскана неустойка за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 24 декабря 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Аведяну А.А. и Лановенко О.В. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 500 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: [REDACTED].

16 августа 2019 г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи выдано уведомление о соответствии параметров планируемого объекта индивидуального жилищного строительства (или садового дома) установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства (или садового дома) на земельном участке.

На данном земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], имеющий следующие характеристики: площадь – 1 432,5 кв.м, количество этажей – 3, назначение – жилой дом, 5 апреля 2021 г. за ответчиками зарегистрировано право общей долевой собственности.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции назначалась строительно-техническая экспертиза.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что спорное строение возведено без получения соответствующего разрешения и необходимой проектной документации, является самовольной постройкой.

При этом суд отнёсся критически к заключению судебной строительно-технической экспертизы от 14 марта 2022 г., согласно которому спорный объект капитального строительства возведён в пределах границ земельного участка, соответствует строительным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости, а также ранее представленному уведомлению о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта, сохранение объекта не создаёт угрозу для жизни и здоровья граждан.

Судом указано, что экспертом в нарушение требований части 2 статьи 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации использовано уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта от 16 августа 2019 г. № 2340, которое отсутствует в материалах гражданского дела, что ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела.

С целью установления обстоятельств, имеющих значение для дела, по ходатайству представителя ответчика определением судебной коллегии по гражданским делам от 12 января 2023 г. по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт ЮФО».

Согласно выводам экспертного заключения от 28 мая 2023 г. спорный объект представляет собой отдельно стоящее здание многоугольной формы, высотой три этажа; здание прочно связано с землёй через свайный железобетонный фундамент, каркас здания – железобетонный (колонны, балки, плиты перекрытия и покрытие, лестничные марши), связан с ограждающими конструкциями в единый диск жёсткости. Площадь застройки объекта – 528,1 кв.м, общая площадь объекта экспертизы – 1 432,5 кв.м, высота – 9,15 м (от уровня земли).

Данный объект капитального строительства обладает признаками, допускающими квалифицировать и отнести его к категории индивидуальный жилой дом. Объект капитального строительства расположен в границах правомерного земельного участка, соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, сейсмическим и иным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи. Спорный объект недвижимости не создаёт угрозу жизни и здоровью третьих лиц, не создаёт технические препятствия для собственников смежных земельных участков, его предельные параметры не нарушены и соответствуют выданным параметрам, указанным в уведомлении от 16 августа 2019 г.

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не согласилась с выводом экспертизы о том, что спорное строение является индивидуальным жилым домом.

Как указано судом апелляционной инстанции, данный вывод эксперта противоречит материалам дела, в частности, фотоматериалам и представленным экспертом графическим планам этажей здания, согласно которым в доме имеется лестничная клетка, коридор общего пользования на каждом этаже, с которого идут входы в обособленные помещения (приложение к экспертному заключению), с идентичным архитектурно-планировочным размещением комнат на каждом этаже. Указанное архитектурно-планировочное решение здания не соответствует признакам индивидуального жилого дома.

С учётом этого судебная коллегия пришла к выводу о том, что ответчиками фактически возведён многоквартирный жилой дом, что противоречит назначению земельного участка и является достаточным основанием для признания постройки самовольной с возложением на лицо, осуществившее такую постройку, обязанности её снести.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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.

Судом рассмотрен спор о сносе самовольной постройки. По настоящему делу надлежало установить, является ли постройка индивидуальным или многоквартирным жилым домом, и возможно ли сохранение постройки, принадлежащей ответчикам, в том виде, в котором она возведена либо после приведения её в соответствие с требованиями законодательства, или же она подлежит сносу в полном объёме.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации названные обстоятельства были определены судом как имеющие значение для дела, для их установления судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно части 1 статьи 79 данного кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В соответствии со статьёй 87 этого же кодекса в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив её проведение тому же или другому эксперту (часть 1).

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (часть 2).

Разрешение вопроса о необходимости назначения судебной экспертизы относится к оценке судом доказательств, в частности с точки зрения их полноты и достаточности, наличия или отсутствия необходимости использования специальных познаний, неполноты или противоречий в иных доказательствах.

Суд апелляционной инстанции, подвергая сомнению результаты судебной экспертизы, назначил повторную строительно-техническую экспертизу.

Проведённой по делу повторной судебной экспертизой установлено, что постройка, по поводу которой возник спор, соответствует требованиям градостроительных регламентов и правил землепользования и застройки, не является многоквартирным объектом капитального строительства, не имеет дефектов и нарушений, влекущих угрозу жизни и здоровью в случае её сохранения.

Эти выводы, за исключением функционального назначения здания, не оспорены истцом в суде апелляционной инстанции, который данное заключение сомнению не подверг, однако мотивов, по которым отклонил выводы судебной экспертизы, в апелляционном определении не привёл.

При этом параметры отнесения здания к многоквартирному жилому дому, перечисленные в статьях 15, 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, судом апелляционной инстанции не устанавливались.

Кроме того, вопрос о возможности сохранения спорного объекта в случае установления признаков самовольной постройки, в том числе посредством приведения в соответствие с параметрами, установленными действующим законодательством, соответственно виду разрешённого использования земельного участка, суд не исследовал, суждения по этому поводу не высказал, что нельзя признать правильным, поскольку снос самовольно возведённого строения является крайней мерой гражданско-правовой ответственности.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи от 22 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи