



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-316-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Гараняну Юрию Геворковичу, Гаранян Марине Геворковне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Гараняна Юрия Геворковича и Гаранян Марины Геворковны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Гараняна Ю.Г. – Мороз Н.Ю., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обратилась в суд с названным иском к

Гараняну Ю.Г. и Гаранян М.Г., указав, что ответчиками на принадлежащем им земельном участке в результате реконструкции жилых домов создан единый объект недвижимости коммерческого назначения – гостевой дом «Морской берег».

Разрешение на строительство объекта коммерческого назначения ответчикам не выдавалось, в связи с чем, как полагал истец, данный объект подлежит сносу как самовольное строение.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 апреля 2023 г. отказано в удовлетворении исковых требований.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены в части. Признан самовольной постройкой вновь созданный объект капитального строительства, состоящий из двух объектов капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

На Гараняна Ю.Г. и Гаранян М.Г. возложена обязанность снести указанный объект капитального строительства за свой счёт.

В апелляционном определении также указано, что в случае неисполнения решения суда в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства с ответчиков в пользу администрации подлежит взысканию судебная неустойка в размере 8 000 руб. ежедневно до полного исполнения решения суда. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. обжалуемое судебное постановление оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 июля 2024 г. заявителям восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 18 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, и возражения на неё, 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для объектов жилой застройки, принадлежит на праве общей долевой собственности Гараняну Ю.Г. и Гаранян М.Г. в равных долях.

Согласно выписке из ЕГРН на участке располагаются два объекта капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

При проведении Управлением Росреестра по Краснодарскому краю осмотра установлено наличие единого здания гостиницы «Морской берег». Единое здание возведено путём сооружения между жилыми домами застеклённой лестничной клетки и монтажа единой крыши без разрешения на реконструкцию.

Судом также установлено, что вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 июля 2015 г. по делу № [REDACTED] сохранён в реконструированном виде жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 596,1 кв.м.

Вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 апреля 2016 г. по делу № 2-1224/16 жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] разделён на нежилые помещения с кадастровым номером [REDACTED] на первом этаже, площадью 163,6 кв.м, и на жилые помещения с кадастровым номером [REDACTED] на других этажах площадью 432,5 кв.м.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 13 апреля 2018 г. по делу № [REDACTED] жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 623,1 кв.м, разделён на нежилые помещения с кадастровым номером [REDACTED] на первом этаже, площадью 158,2 кв.м, и на жилые помещения с кадастровым номером [REDACTED] на других этажах площадью 464,9 кв.м.

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы, изменений технико-экономических показателей объекта исследования не установлено.

По результатам натурного обследования была сделана оценка технического состояния строительных конструкций, которая свидетельствовала о допустимом состоянии объекта исследования, так как отсутствовали дефекты (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.), снижающие прочность, устойчивость и жёсткость несущих конструкций; отсутствовали повреждения несущих конструкций, снижающие прочность, устойчивость и жёсткость несущих конструкций.

Эксперт пришёл к выводу о работоспособном техническом состоянии несущих конструкций объекта исследования. Объекты исследования, расположенные в уточнённых (правомерных) границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 700,1 кв.м, по своим техническим характеристикам не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что спорные объекты не противоречат ранее установленным параметрам, а нарушение вида разрешённого использования земельного участка является устранимым.

Отменяя решение суда, суд апелляционной инстанции указал, что ответчиками в результате реконструкции жилых домов создан единый объект недвижимости, который в целом по своему архитектурно-планировочному и функциональному решению соответствует типу зданий «гостевой дом».

Учитывая, что спорное строение реконструировано в отсутствие разрешительной документации, не соответствует виду разрешённого использования земельного участка, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об удовлетворении требований администрации муниципального образования город-курорт Сочи о сносе самовольной постройки.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться 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 разрешённым 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 нём 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, 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 (пункт 1).

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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, 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 пунктом 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.

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.

В связи с этим следует иметь в виду, 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 её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что отсутствие разрешительной и проектной документации, а также реконструкция объекта без учёта санитарно-эпидемиологических требований создаёт реальную опасность жизни и здоровья граждан при его эксплуатации в качестве гостевого дома.

Между тем именно для установления приведённых выше юридически значимых обстоятельств судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Экспертом в ходе проведённых исследований не установлено изменений технико-экономических показателей объектов исследования, то есть эксперт пришёл к выводу, что никакого вновь созданного объекта недвижимости на земельном участке не существует, спорный объект недвижимости угрозу жизни и здоровью граждан не представляет.

Заявлений о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы от сторон не поступало.

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции, не соглашаясь с заключением эксперта, каких-либо обоснованных мотивов не привёл.

Удовлетворяя иски, суд апелляционной инстанции не указал, на основании каких доказательств он установил нарушения, допущенные при строительстве (реконструкции) объекта, и наличие угрозы жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 2 статьи 87 этого же кодекса суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам, в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов.

Критически оценив выводы судебной экспертизы, судебная коллегия краевого суда в нарушение требований части 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не назначила повторную экспертизу, которая дала бы ответы на возникшие у суда в ходе рассмотрения дела вопросы, требующие специальных познаний, и вопрос о назначении такой экспертизы на обсуждение сторон не поставил.

Кроме того, как указано выше, в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, 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 пунктом 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.

В пункте 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 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 её приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абзац третий пункта 2, пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 55³² 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.

Ссылаясь на то, что правомерно существующие строения в результате реконструкции путём сооружения общей лестницы стали представлять собой единый объект, обладающий признаками самовольной постройки, и принимая решение о полном сносе этого объекта (объектов), суд апелляционной инстанции вопрос о возможности приведения этого объекта (объектов) в соответствие с установленными требованиями, в том числе в первоначальное состояние, не обсудил и такой возможности ответчикам не предоставил.

Кроме того, ответчик указывал, что для него и членов его семьи жилые дома являются единственным жильём, однако данный довод оценки со стороны суда апелляционной инстанции не получил.

Между тем, 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» разъяснено, что 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).

Кассационный суд общей юрисдикции такое апелляционное определение оставил в силе, не обратив внимание на допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 3 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи