



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 127-КГ24-24-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 Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Феодосии Республики Крым к Кабину Александру Николаевичу о сносе объектов самовольного строительства

по кассационной жалобе Кабина Александра Николаевича на решение Феодосийского городского суда Республики Крым от 13 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 20 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

администрация города Феодосии Республики Крым обратилась в суд с иском к Кабину А.Н. о сносе объектов самовольного строительства.

Иск обоснован тем, что 16 марта 2022 г. в ходе проведения муниципального земельного контроля на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Р [REDACTED], выявлены объекты капитального строительства – нежилые строения гаражного типа, правоустанавливающих документов на которые у ответчика не имеется, а разрешённое использование земельного участка не допускает строительство на нём данных объектов.

Решением Феодосийского городского суда Республики Крым от 13 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 20 декабря 2023 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г., иск удовлетворён частично.

В кассационной жалобе Кабин А.Н. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 23 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 кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Удовлетворяя иск о сносе объектов самовольного строительства, суд первой инстанции, сославшись на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на то, что земельный участок, на котором расположены спорные строения, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию, ответчику для возведения и эксплуатации гаражей не передавался. При этом ранее Кабин А.Н. проходил процедуру предоставления спорного участка для строительства и

обслуживания индивидуального гаража, однако в установленный срок не представил проект землеустройства. Постановлением администрации от 19 октября 2022 г. ему отказано в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду. Указанные объекты возведены на земельном участке, принадлежащем муниципальному образованию, разрешённое использование участка не допускает строительство на нём данных объектов.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 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.

В пункте 2 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» разъяснено, что самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления.

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки.

Судебными инстанциями при разрешении спора установлено, что согласно решению 9 сессии 6 созыва Приморского поселкового Совета от 25 июня 2011 г. № 183 «О разрешении на выполнение проекта землеустройства по отводу земельного участка площадью 0,0098 га гражданину Кабину А.Н.» ответчику было дано разрешение на составление проекта землеустройства по отводу земельного участка площадью 0,0098 га по адресу: [REDACTED], для строительства и обслуживания индивидуального гаража, категория земель – земли жилой и общественной застройки. В срок до 25 июня 2012 г. Кабин А.Н. обязан был выполнить проект землеустройства по отводу земельного участка и предоставить его для рассмотрения и утверждения в установленном порядке.

Решением 27 сессии 6 созыва Приморского поселкового Совета от 7 декабря 2012 г. № 685 установлен новый срок для выполнения проекта землеустройства – до 7 декабря 2013 г.

Из содержания выписки из ЕГРН от 19 апреля 2019 г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], площадью 98+/-3 кв.м, следует, что на него не установлен вид разрешённого использования.

Координаты характера точек границ участка внесены в ГКН.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11 октября 2022 г. земельный участок относится к категории земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – автомобильный транспорт, является собственностью муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым.

На основании заключения комиссии по демонтажу (сносу) нестационарных объектов на территории муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым от 3 июня 2021 г. № 18 администрацией города Феодосии было принято постановление от 8 июня 2021 г. № 1728 «О демонтаже нестационарных объектов на территории муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым, расположенных по адресу: [REDACTED]».

Вступившим в законную силу решением Феодосийского городского суда Республики Крым от 16 сентября 2021 г. по делу № [REDACTED] заключение комиссии от 3 июня 2021 г. № 18 и постановление

администрации от 8 июня 2021 г. № 1728 признаны незаконными и отменены.

При разрешении указанного спора судом установлено, что Кабину А.Н. в надлежащем порядке был предоставлен земельный участок для строительства гаража, 30 декабря 2020 г. ответчик подал документы для оформления прав и обратился с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Кроме того, из технического заключения от 13 сентября 2021 г. № 2021-085 следует отнесение спорных объектов к обособленным капитальным строениям, предназначенным для хранения автомобилей, техническое состояние гаражей работоспособное, как следствие это исключает право на их снос по решению органа местного самоуправления в административном порядке.

В силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Таким образом, установленные обстоятельства предоставления гражданину земельного участка для строительства гаражей и их использования более 25 лет и соответствие спорных строений техническим требованиям следует считать преюдициально установленными и не нуждающимися в доказывании.

При рассмотрении настоящего дела судом была назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено автономной некоммерческой организации «Крымсудэксперт».

Согласно заключению эксперта от 19 июня 2023 г. № 27-012 выполненной геодезической съёмкой установлено, что нежилые строения – гаражи возведены в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], что соответствует Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Феодосия Республики Крым и условно разрешённому виду использования земельных участков – хранение автотранспорта (код 2.7.1 Классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённого приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»), при этом техническое состояние строений соответствует пункту 4.19 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», пункту 8.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты».

С учётом изложенного выводы судов о строительстве спорных гаражей на не предоставленном для этих целей земельном участке и с нарушением вида его разрешённого использования не соответствуют обстоятельствам, которые следует считать установленными.

Кроме того, согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 15 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» разъяснено, что к требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если истёк срок исковой давности по иску об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, то считается истёкшим и срок исковой давности по требованию о сносе возведённой на нём самовольной постройки (статьи 195, 301 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Не распространяется исковая давность на требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, а также на требования собственника или иного владельца объекта недвижимости (например, земельного участка, владения которым истец не лишён, либо земельного участка, смежного с земельным участком, на котором возведена самовольная постройка) о сносе самовольной постройки, направленные на устранение нарушений права, не связанных с лишением владения (абзац пятый статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В письменных возражениях на иск от 6 сентября 2022 г. Кабин А.Н. заявил о пропуске срока исковой давности.

Однако суд первой инстанции не рассмотрел заявление ответчика о применении исковой давности к спорным правоотношениям.

С учётом изложенного 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 и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Феодосийского городского суда Республики Крым от 13 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 20 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 мая 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи