



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-339-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 Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края к Курдо Оксане Викторовне и Шеремету Александру Викторовичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Курдо Оксаны Викторовны и Шеремета Александра Викторовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Курдо О.В. и Шеремета А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., полагающую что апелляционное и кассационное

определения подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Курдо О.В. и Шеремету А.В. о сносе самовольной постройки – четырехэтажного объекта капитального строительства площадью застройки 273 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], в течение 30 дней с момента вступления решения в силу и взыскании в солидарном порядке судебной неустойки в размере 30 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта.

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 8 августа 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований частично.

Суд апелляционной инстанции обязал ответчиков снести самовольную постройку – объект капитального строительства площадью застройки 273 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], за счет собственных средств в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу, а также взыскал в солидарном порядке государственную пошлину в размере 6 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказал.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. и определения судебной

коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 12 августа 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Курдо О.В. и Шеремета А.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 20 декабря 2024 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 августа 2024 г. отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От администрации поступило ходатайство о процессуальном правопреемстве в связи с преобразованием муниципального образования Туапсинский район в Туапсинский муниципальный округ и об оставлении в силе судебных постановлений.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и ходатайстве администрации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 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 и из материалов дела следует, что муниципальному образованию на праве собственности принадлежит земельный участок с

кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] общей площадью 449 кв.м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу:

[REDACTED]

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 16 января 2006 г. по делу № 2-778/05 муниципальному учреждению Управление архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского района отказано в удовлетворении иска к Шеремету В.П. о сносе самовольной постройки – жилого дома общей площадью 497,4 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], и удовлетворены встречные иски требования Шеремета В.П. о признании права собственности на объект незавершенного строительства.

Из содержания указанного решения следует, что Шеремет В.П. по договору купли-продажи от 10 августа 1994 г. приобрел у плодового совхоза «Джубгский» здание котельной и впоследствии произвел его реконструкцию в жилой дом без получения разрешения, однако в соответствии с градостроительными и противопожарными нормами и правилами.

20 февраля 2006 г. между администрацией Джубгского поселкового округа Туапсинского района и Шереметом В.П. заключен договор аренды земельного участка с КН [REDACTED]

Постановлением главы Джубгского городского поселения Туапсинского района от 2 ноября 2006 г. № 440 земельному участку и находящемуся на нем объекту незавершенного строительства, расположенным по адресу: [REDACTED], присвоен номер [REDACTED].

1 сентября 2008 г. Шеремет В.П. зарегистрировал право собственности на жилой дом общей площадью 544,2 кв.м, жилой – 234,6 кв.м, состоящий из 3 этажей и мансарды, на основании кадастрового паспорта от 30 января 2007 г.

31 мая 2017 г. между Шереметом В.П. (даритель), Курдо О.В. и Шереметом А.В. (одаряемые) заключен договор дарения жилого дома общей

площадью 544,2 кв.м. Право собственности в размере $\frac{1}{2}$ доли за одаряемыми зарегистрировано 6 июня 2017 г.

Право аренды земельного участка перешло от Шеремета В.П. к Курдо О.В. и Шеремету А.В. на основании договора уступки права от 9 июля 2019 г.

Согласно акту осмотра земельного участка от 24 марта 2022 г. № 63, составленному сотрудником МБУ «Комитет обеспечения Архитектурно-градостроительной деятельности Туапсинского района», имеются признаки нарушения Правил землепользования и застройки Джубгского городского поселения за счет реконструкции трехэтажного жилого дома в четырехэтажный капитальный объект без соблюдения нормативного расстояния от границ земельного участка (норматив 3 метра, фактически 1 метр), без разрешительной документации, а также имеются признаки нецелевого использования земельного участка (по внешним признакам объект используется под гостиницу, размещена реклама в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Из материалов дела следует, что в жилом доме зарегистрированы и проживают члены семьи Шеремета А.В.

Определением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 21 ноября 2022 г. по делу назначена строительно-техническая землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ГостЭксперт».

Согласно заключению судебной экспертизы от 26 июня 2023 г. исследуемый объект капитального строительства состоит из трех этажей и мансарды, целевое назначение – жилое с признаками размещения. Северо-западный и юго-западный углы здания имеют выступ за границы земельного участка на 0,45 и 0,42 м соответственно. По мнению эксперта, в описании границ земельного участка имеются признаки реестровой ошибки – некорректное отображение границ в ЕГРН. Объект недвижимости соответствует градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, суд первой инстанции принял во внимание обстоятельства,

установленные решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 16 января 2006 г., заключение судебной экспертизы и пришел к выводу о том, что земельный участок используется по целевому назначению, а использование жилого дома в предпринимательских целях не нарушает права и интересы третьих лиц, не противоречит требованиям закона и не является основанием для его сноса.

Суд также указал, что спорный объект возведен без нарушений градостроительных норм, соответствует противопожарным нормам, не угрожает жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя иски требования, суд апелляционной инстанции сослался на акт осмотра от 24 марта 2022 г. № 63, согласно которому спорный объект возведен без соблюдения нормативного расстояния от границ земельного участка, без разрешительной документации, используется под гостиницу.

Суд также указал, что правообладатель земельного участка с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство (реконструкцию), разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства не обращался.

Таким образом, спорное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, поскольку ответчиками не соблюдены требования Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Туапсинский район. Кроме того, вид разрешенного использования земельного участка не допускает размещение на нем объектов, используемых в коммерческих целях.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как указано в абзаце втором пункта 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 застройке» (далее – постановление Пленума № 44), 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 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.

Определяя последствия 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, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

В силу пункта 30 постановления Пленума № 44 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 3¹ 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).

Таким образом, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустранимыми.

При этом с учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

По настоящему делу указанные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

Согласно 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 данным кодексом.

Спорный объект капитального строительства является объектом, на который ранее как на объект незавершенного строительства решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 16 января 2006 г. признано право собственности Шеремета В.П.

Из содержания указанного решения следует, что в 2003 году Шеремет В.П. обращался в администрацию с заявлением о подготовке градостроительного задания на проектирование жилого дома, которое было удовлетворено в 2005 году. На основании постановления главы Туапсинского района от 27 июня 2005 г. № 670 Шеремету В.П. выдано градостроительное задание и рабочий проект на реконструкцию существующего здания котельной в индивидуальный жилой дом. Данное постановление отменено 29 июля 2005 г., как указал суд, после производства проектно-изыскательских работ, составления и согласования землеустроительного дела и составления рабочего проекта. Учитывая отсутствие доказательств нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан, суд посчитал иски о сносе реконструированного здания необоснованными, удовлетворив встречный иск о признании права собственности на объект незавершенного строительства. Суд также указал, что требование о сносе заявлено в отношении здания бывшей котельной, что затрагивает ранее возникшее право собственности Шеремета В.П. на данное здание.

По настоящему делу спорным объектом является завершенное реконструкцией здание котельной.

Однако законность частичной реконструкции здания котельной в жилой дом (объект незавершенного строительства) без разрешительной документации являлась предметом исследования и оценки при рассмотрении предыдущего дела.

Из заключения судебной экспертизы от 26 июня 2023 г. следует, что объект капитального строительства состоит из трех этажей и мансарды, целевое

назначение – жилое с признаками размещения. Северо-западный и юго-западный углы здания имеют выступ за границы земельного участка на 0,45 и 0,42 м соответственно. По мнению эксперта, в описании границ земельного участка имеются признаки реестровой ошибки – некорректное отображение границ в ЕГРН. Объект недвижимости соответствует градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как указывают заявители, реконструкция объекта после решения суда не проводилась, площадь застройки и этажность не изменялись.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора суду необходимо было определить, какие конкретно изменения претерпел объект, являвшийся предметом спора по делу № [REDACTED], и с учетом этих обстоятельств определить, отвечает ли этот объект в его нынешнем состоянии признакам самовольной постройки и имеется ли возможность приведения спорного объекта в соответствие с требованиями законодательства.

Между тем судами указанные обстоятельства не установлены.

Выводы суда апелляционной инстанции о наличии угрозы для жизни и здоровья граждан противоречат заключению судебной экспертизы, несогласие с которой в нарушение части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом не мотивировано.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не учтено, что использование жилого дома не по назначению не является основанием для признания его самовольной постройкой и сноса (пункт 19 постановления Пленума № 44, пункт 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Из установленных судом обстоятельств дела следует, что в спорном доме зарегистрированы и проживают члены семьи Шеремета А.В., в том числе несовершеннолетние.

Согласно пункту 11 постановления Пленума № 44, 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). 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).

По настоящему делу, принимая решение о сносе, суд апелляционной инстанции вопрос о выселении Шеремета А.В. и членов его семьи не рассматривал и не разрешал, прокурор к участию в деле не привлекался.

При таких обстоятельствах постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующим требованиям о законности и обоснованности (часть 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела, и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 21 ноября 2023 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи

