



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-355-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа Краснодарского края к Халявину Андрею Владимировичу о возложении обязанности привести объект незавершённого строительства в соответствие с уведомлением и другим требованиям и по встречному иску Халявина Андрея Владимировича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сохранении строения в возведённом состоянии по кассационной жалобе Халявина Андрея Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с названным иском к Халявину А.В., просила возложить на ответчика обязанность привести объект незавершённого строительства, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в соответствие с параметрами, определёнными законом для объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома, а в случае невозможности выполнения таких мероприятий – осуществить снос объекта.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок администрация просила взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 20 000 руб. ежедневно до полного исполнения решения суда.

Не согласившись с иском, Халявин А.В. предъявил встречное требование о сохранении указанного объекта капитального строительства, расположенного в границах принадлежащего ему земельного участка, в возведённом состоянии, сославшись на несущественные нарушения при строительстве жилого дома.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 11 июля 2023 г. в удовлетворении иска администрации муниципального образования город-курорт Анапа отказано, встречный иск Халявина А.В. удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 марта 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск администрации МО город-курорт Анапа удовлетворён, Халявину А.В. в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 25 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Халявину А.В. на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: [REDACTED], с видом разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, на котором осуществляется строительство дома.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа применительно к части территории муниципального образования город-курорт Анапа от 26 декабря 2013 г. данный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж 1.2), предназначенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также минимально разрешённым набором услуг местного значения.

Халявиным А.В. направлено уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 29 апреля 2022 г.

В уведомлении администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 6 мая 2022 г. указано о соответствии перечисленных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на принадлежащем Халявину А.В. земельном участке.

В ходе проведённого представителями администрации муниципального образования визуального осмотра земельного участка установлено возведение на нём одноэтажного объекта незавершённого строительства, имеющего признаки дома блокированной постройки.

Разрешая искивые требования администрации муниципального образования город-курорт Анапа и Халявина А.В., суд первой инстанции исходил из того, что у Халявина А.В. имеется разрешительная документация на возведение спорного жилого дома, отступление им от параметров строительства не является значительным, объект соответствует строительным нормам и правилам, приведение его в соответствие с уведомлением от 6 мая 2022 г. не представляется возможным без нанесения несоизмеримого вреда зданию и его конструкциям.

Отменяя решение суда и принимая по делу новое решение, суд апелляционной инстанции указал, что Халявиным А.В. возводится жилой дом блокированной застройки, однако вид разрешённого использования принадлежащего ему земельного участка не предполагает размещения на нём таких жилых домов.

Данное обстоятельство, по мнению суда, свидетельствует о нарушении застройщиком градостроительных норм и правил, несоблюдении целевого использования земельного участка, что является основанием для признания спорного объекта незавершённого строительства самовольной постройкой, подлежащей сносу в случае неисполнения требования администрации муниципального образования о приведении строения в соответствии с выданным ответчику уведомлением.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно п. 1 ст. 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В п. 2 той же статьи предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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 п. 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 силу п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Как разъяснено в п. 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 постройке», 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.

С учётом приведённых норм права и их толкования для правильного разрешения настоящего спора суду, установившему факт возведения стороной спора самовольной постройки, надлежало определить меру гражданско-правовой ответственности, которую возможно применить сообразно обстоятельствам данного дела: привести строение в соответствие с требованиями закона или снести его в полном объёме, если первое невозможно.

Для этого суду следовало определить, каким установленным законом параметрам должен соответствовать жилой дом, расположение которого

допускается законом на принадлежащем Халявину А.В. земельном участке, соответствует ли возведённое строение данным параметрам, если нет, то возможно ли привести его в состояние, при котором он будет им соответствовать. Лишь в случае, если последнее невозможно, суд выносит решение о сносе самовольной постройки в полном объёме.

При рассмотрении настоящего спора указанные действия судом апелляционной инстанции не выполнены.

Несоответствие объекта самовольного строительства предъявленным в уведомлении от 6 мая 2022 г. требованиям не тождественно несоответствию его требованиям закона, действующего на момент рассмотрения спора.

Формально установив факт расхождения параметров возведённого самовольно строения с указанными в уведомлении от 6 мая 2022 г., суд апелляционной инстанции проигнорировал выводы судебной строительно-технической экспертизы от 22 мая 2023 г., согласно которым объект соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, правилам землепользования и застройки, за исключением максимальной площади, находится в исправном состоянии, конструкции характеризуются отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности, не создаёт угрозы жизни и здоровью людей, и не указал, в чём заключается несоответствие возведённого строения именно требованиям закона.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также отмечает, что в заключении судебной строительно-технической экспертизы от 22 мая 2023 г. не содержится вывода о том, что возведённое Халявиным А.В. самовольное строение является жилым домом блокированной застройки.

Согласно п. 40 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дом блокированной застройки представляет собой жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Экспертом указано, что с учётом архитектурно-планировочного решения объекта, включающего в себя расположение комнат первого и второго этажей здания, санузлов, кухни-столовой, продольного сквозного прохода через весь первый этаж строения, а также в соответствии с содержанием технического плана здания от 30 марта 2023 г., подготовленного кадастровым инженером, целевым назначением объекта самовольного строительства является «жилой дом».

На основании каких доказательств сделан вывод о том, что возведённый Халявиным А.В. жилой дом является жилым домом блокированной застройки, суд апелляционной инстанции не указал, данный вывод в нарушение требований ст. 198 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не мотивировал.

С учётом изложенного судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не

исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> 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 28 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи