



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 67-КГ24-11-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Новосибирского межрайонного природоохранного прокурора в интересах Российской Федерации к Снытко Юрию Феликсовичу, Снытко Каролине Александровне о признании самовольными постройками объектов недвижимости, возложении обязанности снести самовольную постройку, прекращении права собственности

по кассационной жалобе Снытко Юрия Феликсовича на решение Искитимского районного суда Новосибирской области от 27 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 16 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителей Снытко Ю.Ф. – Литвиновой Е.А., действующей по доверенности от 7 февраля 2025 г., и Сабанова П.А., действующего по ордеру от 7 февраля 2025 г. № С-1, представителя Снытко К.А. – Шамкина Е.В., действующего по ордеру от 7 февраля 2025 г. № Ш-1, представителей ДНТ «ФМК» – Солохи Я.А.,

действующего по доверенности от 3 февраля 2025 г., и Подоплеловой О.Г., действующей по ордеру от 18 февраля 2025 г. № 122, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

Новосибирский межрайонный природоохранный прокурор обратился в суд с иском в защиту интересов Российской Федерации к Снытко Ю.Ф. и Снытко К.А. о признании самовольными постройками нежилых зданий – гаража площадью 314,5 кв.м, дачного дома площадью 259,4 кв.м, бани площадью 77,2 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: [REDACTED]. Просил возложить обязанность на Снытко Ю.Ф. и Снытко К.А. за свой счёт в течение 6 месяцев после вступления решения суда в законную силу снести названные объекты капитального строительства, привести земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в пригодное для дальнейшего использования состояние, прекратить право собственности Снытко Ю.Ф. на указанные нежилые здания.

Решением Искитимского районного суд Новосибирской области от 27 июля 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 16 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Снытко Ю.Ф. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 9 января 2025 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу не 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 не были при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположены: гараж с кадастровым номером [REDACTED] площадью 314,5 кв.м, дачный дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 259,4 кв.м, баня с кадастровым номером [REDACTED] площадью 77,2 кв.м.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен пирс. В отношении требования истца о признании пирса самовольной постройкой судом вынесено определение о его выделении в отдельное производство.

Из картографического и координатного описания границ установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находится в границах сельского поселения на территории населённого пункта [REDACTED], а земельный участок, на котором возведены спорные постройки, расположен в акватории Новосибирского водохранилища, относящегося к федеральной собственности.

В 2016–2017 годах природоохранной прокуратурой Новосибирской области проведена проверка соблюдения водного и земельного законодательства при предоставлении в собственность членам ДНТ «ФМК» земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на острове в акватории Новосибирского водохранилища. По результатам проверки было принято решение обратиться в суд с иском об оспаривании договора купли-продажи земельного участка от 1 августа 2014 г., признании его недействительной сделкой и об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Решением Искитимского районного суда Новосибирской области от 6 сентября 2018 г. иск Новосибирского межрайонного природоохранного прокурора Новосибирской области о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и истребовании образованных из него участков удовлетворён в части.

При рассмотрении дела в апелляционном порядке по правилам суда первой инстанции вынесено апелляционное определение Новосибирского областного суда от 24 июня 2020 г., которым решение Искитимского районного суда от 6 сентября 2018 г. отменено. По делу принято новое

решение, которым признан недействительным договор от 1 августа 2014 г. купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 175 000 кв.м, заключённый между администрацией Искитимского района Новосибирской области и членами ДНТ «ФМК». Истребованы из чужого незаконного владения 52 ответчиков (физических лиц) земельные участки в пользу Российской Федерации, в том числе и земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] у Снытко Ю.Ф.

Апелляционным определением Новосибирского областного суда от 24 июня 2020 г. установлено, что в соответствии с приложением «Карта функционального зонирования» к Генеральному плану Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утверждённому решением 23-й сессии Совета депутатов Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области от 17 декабря 2012 г. № 79, Правилами землепользования и застройки, утверждёнными решением 28 сессии Совета депутатов Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области от 16 декабря 2013 г. № 99, и картой градостроительного зонирования, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного в зоне рекреационного назначения.

7 мая 2013 г. члены ДНТ «ФМК» обратились в администрацию Искитимского района Новосибирской области с заявлением о предоставлении в общую совместную собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Впоследствии 1 августа 2014 г. на основании постановления администрации Искитимского района Новосибирской области от 5 июня 2013 г. «О предоставлении земельного участка в совместную собственность членам ДНТ «ФМК»» между администрацией Искитимского района Новосибирской области (продавец) и членами ДНТ «ФМК» (покупатели) заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

На основании соглашения, заключённого между членами ДНТ «ФМК», от 20 апреля 2016 г. в собственность Снытко Ю.Ф. передан земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 076 кв.м, взнос составил 100 000 руб., право собственности за ним зарегистрировано в ЕГРП 4 мая 2016 г., в дальнейшем земельный участок был разделён на два земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED] (входит в береговую полосу) и [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], входящего в зону рекреационного назначения,

предназначен для размещения объектов спорта, отдыха и детских оздоровительных учреждений.

В свою очередь приказом Министерства строительства Новосибирской области от 4 августа 2021 г. № 517 в приказ от 22 января 2019 г. № 17 внесены изменения, согласно которым земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в зоне рекреации.

Удовлетворяя иск по настоящему делу, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в результате его раздела, указанный исходный земельный участок имел целевое назначение и разрешённое использование – для строительства культурно-оздоровительного туристического центра и располагался в рекреационной зоне, следовательно, разрешённое использование вновь образованного участка с кадастровым номером [REDACTED] не допускало размещения на нём объектов дачного некоммерческого товарищества.

В связи с изложенным суд пришёл к выводу, что расположенные на земельном участке объекты капитального строительства, принадлежащие ответчикам – садовый дом, гараж и баня, являются самовольными постройками и подлежат сносу, поскольку нарушают целевое использование земельного участка, находящегося в публичной собственности, а также права и законные интересы неопределённого круга лиц на равный доступ к природным ресурсам для отдыха, оздоровления и туризма.

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

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 18 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» (далее

– постановление Пленума № 44) разъяснено, что правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута при осуществлении строительства обязаны соблюдать правовой режим земельного участка, а также ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 41 Земельного кодекса Российской Федерации).

Правовой режим земельного участка определяется исходя из принадлежности этого участка к определённой категории земель и его разрешённого использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

По общим правилам при утверждении правил землепользования и застройки использование участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешённого использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации), за исключением случаев, предусмотренных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В пункте 19 постановления Пленума № 44 отмечено, что возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения её в соответствие с установленными требованиями.

Следует учитывать, что установление правового режима использования земли, ограничение прав собственников земельных участков как и иных категорий землепользователей обуславливается необходимостью соблюдения прав и законных интересов иных лиц, а также обеспечения публичных интересов, выражающихся в защите основ конституционного строя, окружающей среды, нравственности, здоровья, государственной безопасности.

Согласно нормам градостроительного и земельного законодательства на территории городских и сельских населённых пунктов наряду с другими территориальными зонами могут устанавливаться рекреационные зоны. В этих зонах не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного

назначения (статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 11 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Генеральным планом муниципального образования Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, утверждённым в 2012 году, определена стратегия градостроительного развития, планирования территории, при этом территориальное планирование обеспечивало не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и публичные интересы, связанные с устойчивым развитием территории муниципального образования, сохраняя окружающую среду и объекты культурного наследия, улучшая инвестиционную привлекательность соответствующих территорий (статьи 2, 9 и 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В этой связи имеется правовое обоснование приоритета публичного интереса при определении границ рекреационной зоны.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях, закреплённые в статье 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях; самовольное строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки – санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Положения пунктов 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющие признаки самовольной постройки и последствия её возведения, обеспечивают необходимый баланс публичных и частных интересов (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 1601-О и от 30 ноября 2023 г. № 3100-О).

Таким образом, правила указанной нормы, определяющие признаки самовольной постройки, то есть возведённой с нарушением законодательных норм, и недопустимость её участия в гражданском обороте, направлены на защиту прав граждан, а также на поддержание баланса публичных и частных интересов.

Согласно пункту 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.

Вступившим в законную силу решением Новосибирского областного суда от 3 ноября 2022 г. отказано в удовлетворении административного иска Снытко Ю.Ф., Певнева В.А., Солохи Я.А., Бенимецкого В.А., Тонких П.Д., Покровского К.Е., Покровской А.В., Захаренко Ю.Н., Ходаковского А.И., Солохи Т.В., Спиридонова Д.С., Савко И.В., Захаренко Я.В., Мамедовой Т.Г., Филинова А.Н., Симоновой Н.В., Лукашёва Д.А., Домашенко В.В., Тонких Т.М., Белозерцева Д.А. к администрации Искитимского района Новосибирской области о признании недействительным решения 23 сессии Совета депутатов Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области от 17 декабря 2012 г. № 79 «Об утверждении Генерального плана Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области».

При этом суд исходил из того, что нормативный правовой акт (генеральный план) принят уполномоченным органом с учётом требований статей 3 и 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также судом сделан вывод, что земельный участок с кадастровым номером 54:07:057401:3719 является островом, расположенным в акватории Новосибирского водохранилища, имеющим функциональную рекреационную зону, которая была установлена не произвольно, а с учётом обустройства мест для занятий спортом, отдыха граждан при соблюдении процедуры опубликования нормативного правового акта, административные истцы имели возможность ознакомиться с особенностью функциональной зоны острова, не допускающей размещения каких-либо дачных домов и иных вспомогательных строений.

При рассмотрении другого дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 24 июня 2020 г. по делу № 2-41/2018, принятым по иску Новосибирского межрайонного природоохранного прокурора Новосибирской области, признан недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 175 000 кв.м. от 1 августа 2014 г № 89-14, заключённый между администрацией Искитимского района Новосибирской области и членами ДНТ «ФМК». Суд истребовал из чужого незаконного владения в пользу Российской Федерации земельные участки, в том числе земельные участки Снытко Ю.Ф. с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

При рассмотрении указанного спора также были установлены следующие юридически значимые обстоятельства, которые не относятся к правовым выводам. В частности, на основании постановления от 1 августа 2014 г. между администрацией Искитимского района Новосибирской области и членами ДНТ «ФМК» заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 175 000 кв.м. от 1 августа 2014 г № 89-14. Данный участок был образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (территория острова). Право собственности за ДНТ «ФМК» зарегистрировано 17 апреля 2015 г. На основании решения общего собрания ДНТ «ФМК» земельный участок разделён и по соглашению передан членам партнёрства, при этом из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] образовано 106 земельных участков, расположенных в границах прибрежной защитной полосы водохранилища, в связи с чем участок признан судом ограниченным в обороте (пункт 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, установлено, что согласно генеральному плану (графической части) участок, приобретённый ДНТ «ФМК», находится в рекреационной зоне – зоне отдыха и оздоровления (Р-1).

Разрешая спор по истребованию спорных участков, образованных из исходного ([REDACTED]), в том числе у членов ДНТ «ФМК», суд отметил, что ответчики при надлежащей степени осмотрительности должны были воздержаться от приобретения участков, расположенных на острове, указанные лица самонадеянно рассчитывали на законность сделки, в том числе с учётом явных признаков нахождения на участке лесных насаждений, не обеспечили проверку вида разрешённого использования, установленного актами градостроительного зонирования, также было отмечено приобретение спорных участков по явно заниженной цене (в 5,5 раз ниже кадастровой стоимости). Установив совокупность обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности всех приобретателей участков, суд сделал вывод о допущенных ДНТ «ФМК» нарушениях при возведении самовольного сооружения, соединяющего остров с материковой частью района, а поскольку все приобретатели не являются добросовестными, постановил возвратить участки в публичную собственность.

Из имеющейся в материалах настоящего дела выписки из ЕГРН от 23 декабря 2020 г. следует, что строение гаража, принадлежащего Снытко Ю.Ф., расположено в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], дачный дом – в границах земельных участков [REDACTED] и [REDACTED] (образован из земельного участка [REDACTED]), здание бани – в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который был изначально приобретён Снытко Ю.Ф. на основании соглашения от 20 апреля 2016 г.

Согласно карте градостроительного зонирования земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в рекреационной зоне – зоне отдыха и оздоровления (Р-1).

Судебными инстанциями при рассмотрении данного спора также было установлено, что спорные строения, принадлежащие Снытко Ю.Ф., возведены на земельном участке, образованном из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который согласно графической части Генерального плана Морозовского сельсовета Искитимского района Новосибирской области находится в функциональной зоне – зоне рекреации, предназначенной для размещения объектов спорта, отдыха и детских оздоровительных учреждений.

Правилами землепользования и застройки, утверждёнными решением 28 сессии Совета депутатов Морозовского сельсовета Искитимского района от 16 декабря 2013 г., был определён перечень зон, в том числе зона рекреационного назначения (Р), при этом к основным видом разрешённого использования такой зоны рекреационного относится размещение домов отдыха, пансионатов, лыжных баз, летних оздоровительных лагерей, санаториев, туристических центров, акватории, крытых спортивных комплексов, открытых спортивных сооружений.

Таким образом, выводы судебных инстанций, что строения, принадлежащие Снытко Ю.Ф. и Снытко К.А., расположены в рекреационной зоне – зоне отдыха и оздоровления (Р-1), являются правильными, подтверждены документально и не опровергнуты в установленном законом порядке.

Судебные инстанции правильно учитывали, что именно вид разрешённого использования земельного участка определяет допустимые возможности такого использования и осуществление какой-либо деятельности на земельном участке его правообладателем (статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Между тем возведённые на земельном участке с кадастровым номером 54:07:057401:5537 здания не соответствуют виду разрешённого использования, при этом добросовестный застройщик, обладающий сведениями о расположении участка в рекреационной зоне и видах разрешённого использования, должен был принять все необходимые меры к соблюдению требований земельного законодательства, в том числе получению сведений, содержащихся в документах градостроительного планирования, и о наличии нормативных ограничений градостроительной деятельности.

В пункте 30 постановления Пленума № 44 разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо

о сносе или приведении её 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 её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой с нарушением разрешённого использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

Следует признать правильным вывод суда первой инстанции о том, что поскольку земельный участок полностью расположен в функциональной зоне отдыха и оздоровления (рекреационная Р-1), оснований для приведения разрешённого использования в соответствие с видом, допускающим размещение спорных объектов, не имеется.

При соблюдении баланса частных и публичных интересов в вопросе сноса самовольной постройки необходимо прежде всего учитывать, что сохранение рекреационных зон направлено на обеспечение публичных интересов и создания объектов для осуществления рекреационной деятельности, которые имеют приоритет и не могут быть противопоставлены частным интересам конкретного лица, осуществившего самовольное строительство.

Разрешая спор о сносе самовольной постройки, судебные инстанции при соблюдении баланса частных и публичных интересов, правомерно исходили из того, что формирование и сохранение условий использования рекреационной зоны обеспечивает прежде всего публичные и общественные интересы, в том числе посредством создания объектов для такой деятельности, перечень которых утверждён распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2024 г. № 1372-р.

Таким образом, в данном случае при соблюдении условий сноса самовольной постройки, возведённой в рекреационной зоне, частный интерес не может быть противопоставлен публичному интересу и правам неопределённого круга лиц на равный доступ к земельным участкам, расположенным в зонах рекреационного назначения, в границах территории используемой и предназначенной для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

В этой связи спорные постройки считаются созданными на земельном участке, не отведённом для этих целей, с нарушением правил целевого использования земли, с нарушением градостроительного зонирования и правил землепользования и застройки населённого пункта, определяющих вид разрешённого использования земельного участка.

Судебные инстанции правомерно отклонили доводы граждан о их добросовестности при совершении сделки, а также разумной осмотрительности и осторожности.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, судебные инстанции правильно исходили из наличия преюдициально установленных обстоятельств и имеющихся в деле доказательств, безусловно подтверждающих недобросовестное поведение лиц при приобретении ими земельных участков, в том числе по явно заниженной цене, которые не предусматривали строительство таких объектов.

В пункте 22 постановления Пленума № 44 разъяснено, что при рассмотрении требований, связанных со сносом самовольной постройки ввиду её возведения (создания) с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, в числе юридически значимых для правильного разрешения спора обстоятельств суду надлежит установить, знало ли лицо, осуществившее постройку, и могло ли знать о наличии ограничений.

Если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, в том числе вследствие отсутствия необходимых сведений в ЕГРН, а также получения от уполномоченного органа разрешения (согласования), допускающего возведение соответствующего объекта, постройка не может быть признана самовольной.

Истец вправе представлять доказательства того, что лицо, осуществившее самовольное строительство, действовало недобросовестно, поскольку знало или могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, несмотря на отсутствие в ЕГРН соответствующей информации.

Положения пункта 6 статьи 8¹ и пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают добросовестность приобретателя недвижимости пока в судебном порядке не доказано, что он знал и должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лиц, которые передали право на него.

Вместе с тем вступившим в законную силу решением Новосибирского областного суда от 3 ноября 2022 г. установлено, что члены ДНТ «ФМК» (в том числе Снытко Ю.Ф.) должны были знать о наличии ограничений в использовании участка с учётом особенностей его нахождения и структуры (остров), имеющего лесонасаждения.

В рамках другого дела № 2-41/2018 при истребовании спорных земельных участков в публичную собственность, установлено, что граждане (члены ДНТ «ФМК») приобрели земельные участки, расположенные в пределах острова, в том числе в границах береговой полосы, при наличии явных признаков леса, ошибочно полагались на государственный реестр и не могут признаваться добросовестными приобретателями, поскольку действиях таких лиц явно не отвечают требованиям разумности и осмотрительности.

Таким образом, с учётом обстоятельств конкретного дела при проверке разумности и осмотрительности поведения лиц, очевидно осознававших особенности расположения участка (остров с лесными насаждениями) на местности, граждане обязаны были обеспечить повышенное внимание законности использования участка, в этой связи сам факт ошибочного указания сведений в ЕГРН на тот момент не может безусловно свидетельствовать о их должной разумности и осмотрительности при наличии информации, содержащейся в основополагающем документе генерального планирования – генерального плана (пункт 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2017)).

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П отмечено, что особенности конкретного объекта гражданских прав также могут налагать дополнительные требования к разумности и осмотрительности поведения лица, при этом одно лишь то обстоятельство, что гражданин, например, полагался на сведения ЕГРН, в совокупности с иными фактическими обстоятельствами при наличии таких особенностей участка может и не свидетельствовать о его должной разумности и осмотрительности.

При таких обстоятельствах, поскольку Снытко Ю.Ф. не имеет каких-либо законных прав на земельный участок, истребованный вступившим в законную силу решением суда в публичную собственность, на котором расположены самовольные постройки, оснований для отказа в иске не имеется.

Согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В абзаце третьем пункта 15 постановления Пленума № 44 разъяснено, что 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 нем самовольной постройки (статьи 195, 301 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Земельный участок, на котором расположены постройки, истребован у ответчика вступившим в законную силу решением суда и подлежит возврату в государственную собственность, тем самым в данном конкретном случае срок по требованию о сносе возведённых построек не может считаться пропущенным.

Следует также учитывать, что правовая определённость относительно законности приобретения и использования Снытко Ю.Ф. земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположены спорные постройки, наступила после принятия апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 24 июня 2020 г. по делу № 2-41/2018.

Вместе с тем вопросы возмещения в порядке статьи 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации вреда, причинённого органом местного самоуправления в результате принятия решения о предоставлении земельного участка в совместную собственность без учёта принципа первичности генерального плана по отношению к правилам землепользования и застройки муниципального образования, которые должны ему соответствовать, могут быть предметом самостоятельного спора.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами правильно применены нормы материального и процессуального права, а потому судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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

определила:

решение Искитимского районного суда Новосибирской области от 27 июля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 16 ноября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 9 апреля 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи