



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-424-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 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.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Петрушенко Ирине Кирилловне о сносе самовольной постройки и взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе Петрушенко Ирины Кирилловны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Петрушенко И.К. – Чеканова О.А.,

поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Петрушенко И.К. о сносе самовольной постройки – четырехэтажного объекта капитального строительства, расположенного по адресу: [REDACTED].

В случае неисполнения решения суда в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства истец просил предоставить право снести самовольную постройку за свой счет с последующей компенсацией расходов ответчиком, а также присудить с ответчика судебную неустойку в размере 5 000 руб. в день.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 июня 2023 г., иск удовлетворен частично.

Суд признал объект недвижимости, расположенный по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и обязал Петрушенко И.К. снести его за счет собственных средств, а также взыскал расходы на проведение судебной экспертизы в размере 80 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказал.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 ноября 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Петрушенко И.К. поставлен вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 28 марта 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 13 января 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2024 г. отменено, 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые 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 при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 700 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве собственности Петрушенко И.К.

Из акта выездного обследования от 30 августа 2022 г., составленного главным специалистом отдела земельного контроля по Хостинскому району управления муниципального земельного контроля, следует, что в границах указанного земельного участка без разрешительной документации возведен четырехэтажный объект капитального строительства. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 25 августа 2022 г. сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах данного земельного участка объектов недвижимости отсутствуют.

Как указала Петрушенко И.К., право собственности на данный земельный участок перешло к ней на основании договора дарения от 1 августа 2018 г. с Петрушенко К.И. (мать).

6 декабря 2005 г. Петрушенко К.И. получила разрешение на строительство индивидуального жилого дома сроком до 6 декабря 2015 г. в соответствии с проектом, разработанным ЗАО «Черноморкурортпроект».

Согласно рабочему проекту индивидуальный жилой дом имеет следующие технико-экономические показатели: три этажа и цокольный этаж; общая площадь – 753,6 кв.м, жилая – 583,8 кв.м, площадь застройки – 219 кв.м.

7 июля 2022 г. кадастровым инженером подготовлен технический план здания, а 25 июля 2022 г. Петрушенко И.К. обратилась в Адлерский отдел г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на здание.

4 августа 2022 г. государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на здание приостановлены в связи с возникновением у государственного регистратора сомнений в соблюдении заявителем норм градостроительного законодательства.

При рассмотрении дела судом первой инстанции назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт Консалтинг».

Из заключения судебной экспертизы от 27 января 2023 г. следует, что четырехэтажный (в том числе подземный этаж) объект капитального строительства построен на 70,72%, общая площадь 866,5 кв.м, высота 15,3 м, площадь застройки 281,4 кв.м. Фактические параметры объекта капитального строительства в части количества этажей здания соответствуют сведениям, содержащимся в рабочем проекте на жилой дом. В части площади застройки и общей площади здания фактические параметры исследуемого объекта превышают значения указанных в разрешительной документации параметров, что может быть обусловлено отличием методик подсчета площадей здания (площади застройки и общей площади здания), действующих на момент разработки проектной документации и на момент подсчета фактических параметров исследуемого объекта капитального строительства.

Фактически строительство объекта капитального строительства осуществлялось в период с сентября 2009 года по октябрь 2015 года. На момент выдачи разрешительной документации на строительство объекта исследования (6 декабря 2005 г.) и начала его непосредственного строительства (не позднее 27 сентября 2009 г.) требования правил землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи не действовали. Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 (далее – Правила землепользования и застройки), земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2» – малоэтажная жилая застройка до 15 метров, значение предельного параметра разрешенного строительства – коэффициента использования территории (КИТ) для территориальной зоны «Ж-2» – 0,6. Фактически КИТ составляет 1,24, что не соответствует требованиям, действующим на момент проведения заключения.

Сохранение исследуемого объекта капитального строительства не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также не создает препятствия в пользовании рядом расположенными земельными участками, зданиями, сооружениями. Снос исследуемого объекта капитального строительства, его железобетонного каркаса, который также выполняет функцию удерживающего грунта сооружения, может создать угрозу сползания грунта.

Частично удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что параметры возведенного объекта (общая площадь застройки и площадь здания) не соответствуют параметрам рабочего проекта, на основании которого выдано разрешение на строительство, а также превышен КИТ.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что спорное строение возведено с нарушением градостроительного законодательства, является самовольной постройкой.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав также, что спорное здание возведено с нарушением правил землепользования и застройки, что затрагивает права неопределенного круга лиц.

Кассационный суд общей юрисдикции оснований для несогласия с выводами судов первой и апелляционной инстанций не усмотрел.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов 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.

В силу пункта 2 данной статьи самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 этой же статьи, в соответствии с которым право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка.

Как разъяснено в пункте 29 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), по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

В пункте 2 постановления Пленума № 44 указано, что изменение требований к строительству после начала правомерного строительства или реконструкции объекта не является основанием для признания такой постройки самовольной.

Признавая жилой дом самовольной постройкой, суд сослался на то, что он возведен с нарушением Правил землепользования и застройки.

Из материалов дела следует, что на момент выдачи разрешения на строительство жилого дома в 2005 году и начала его непосредственного строительства Правила землепользования и застройки не были приняты.

Применение указанных правил к жилому дому, строительство которого осуществлено в период действия разрешения на строительство, судом не мотивировано.

Кроме того, судом не дана оценка выводу экспертизы о том, что превышение фактической площади застройки и общей площади здания значениям, указанным в разрешительной документации, может быть обусловлено отличием методик подсчета площадей здания, действующих на момент разработки проектной документации и на момент проведения судебной экспертизы.

Однако суд сослался на эти нарушения как на основание для сноса жилого дома.

Кроме того, в нарушение пункта 29 постановления Пленума № 44 суд не дал оценки существенности этих нарушений с учетом заключения экспертов об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан.

Таким образом, судом по существу не указано, какие конкретно нарушения являются основанием для сноса спорного здания, соразмерными таким

последствиям и не позволяющими сохранить объект или привести его в соответствие с разрешением на строительство.

При таких обстоятельствах как решение суда первой инстанции, так и постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующими требованиям 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 первой, апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 ноября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи