



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-313-К4

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 Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края к Ткачёвой Дине Юрьевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Ткачёвой Дины Юрьевны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 февраля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Ткачёвой Д.Ю. и её представителя Гапонова Д.Ю., действующего по доверенности от 11 февраля 2025 г., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Ткачёвой Д.Ю. о сносе самовольно возведённой постройки.

Иск обоснован тем, что Ткачёвой Д.Ю. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 398 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуальной жилой застройки. На указанном земельном участке находятся два объекта капитального строительства: одноэтажный жилой дом (1957 года постройки) и двухэтажный незавершённый строительством дом, имеющий признаки самовольной постройки. Разрешительная документация в отношении незавершённого строительством объекта отсутствует.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 10 февраля 2022 г. исковые требования удовлетворены частично: двухэтажный объект капитального незавершённого строительства признан самовольной постройкой. Суд обязал Ткачёву Д.Ю. снести данное строение за свой счёт.

Также суд указал, что в случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства администрации предоставлено право по исполнению решения суда с привлечением сторонней организации для осуществления сноса самовольно возведённого объекта за счёт собственных средств данной организации с последующим взысканием с ответчика понесённых расходов.

Суд взыскал с Ткачёвой Д.Ю. в пользу администрации расходы на уплату государственной пошлины в размере 6 000 руб. В удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 сентября 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 февраля 2023 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. решение суда первой инстанции от 10 февраля 2022 г. и апелляционное определение от 21 ноября 2023 г. оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 26 августа 2024 г. Ткачёвой Д.Ю. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением 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 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.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 398 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуальной жилой застройки, принадлежит на праве собственности Ткачёвой Д.Ю.

Из акта проверки соблюдения земельного законодательства отделом земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации от 2 июня 2021 г. следует, что на данном участке расположены двухэтажный объект капитального строительства (возводится без получения разрешительной документации) и одноэтажный объект капитального строительства (право зарегистрировано на жилой дом, год завершения строительства 1957).

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства МО ГО г.-к. Сочи Краснодарского края информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввода в эксплуатацию

объекта капитального строительства на земельном участке отсутствует.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 27 сентября 2021 г. по ходатайству ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 24 декабря 2021 г. на участке с кадастровым номером [REDACTED] находятся одноэтажное жилое здание общей площадью 20 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], 1957 года постройки, и двухэтажное жилое здание общей площадью 129,4 кв.м с кадастровым номером [REDACTED].

Объект капитального строительства – жилое здание с кадастровым номером [REDACTED] соответствует требованиям пожарных, строительных и санитарных норм и правил, требованиям СНиП, предъявляемым к строениям, возведённым в сейсмических районах. На момент проведения исследования является безопасным для граждан, не создаёт угрозу их жизни и здоровью, а также препятствий в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком не представлено доказательств возведения объекта капитального строительства в соответствии с разрешительной и иной документацией на строительство (реконструкцию), согласованной в установленном законом порядке, а также того, что ответчиком предпринимались меры к легализации строения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июля 2023 г. назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 5 октября 2023 г. строение с кадастровым номером [REDACTED] расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], соответствует требованиям пожарных, строительных и санитарных норм и правил, не создаёт угрозу их жизни и здоровью, а также препятствий в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями, при этом спорное строение не соответствует требованиям градостроительных норм в части отступа от границ земельного участка. Эксперт сделал вывод о том, что возможно уменьшение отступа исследуемого объекта до границ соседних земельных участков и его эксплуатация без сноса объекта.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции согласился, дополнительно указав, что ответчиком не представлена утверждённая в установленном порядке проектная документация на строительство капитального объекта, возведённого с нарушением градостроительных норм и правил, а также не соответствующего виду

разрешённого использования земельного участка.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

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

Согласно пункту 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 силу абзаца четвёртого пункта 2 названной статьи 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 (далее – установленные требования), осуществившим её лицом либо за его счет, 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 пунктом 3 указанной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Конституционный Суд Российской Федерации, обращаясь к вопросу о правовой природе обязанности по сносу самовольной постройки, указал, что данная обязанность представляет собой санкцию за совершённое правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство, при этом было отмечено, что абзац второй

пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляя обязанность сноса самовольной постройки осуществившим её лицом либо за его счёт, допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии его вины и не предполагает возложения на невинное лицо обязанности снести за свой счёт самовольную постройку (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 г. № 147-О-О).

Из положений указанной нормы и акта её толкования следует, что к признанию постройки самовольной приводят либо частноправовые нарушения (строительство на земельном участке в отсутствие права на землю) либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

В пункте 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., разъяснено, что при рассмотрении спора о сносе объекта требуется установить наличие у истца не только процессуального права на предъявление иска, но и материально-правового интереса в сносе самовольной постройки, выраженного в том, что требуемый снос приведёт к восстановлению нарушенного права.

Администрация, предъявляя требование о сносе объекта незавершённого строительства, в качестве основания указала исключительно на публично-правовые нарушения, а именно отсутствие сведений о выдаче разрешения на строительство и нарушение градостроительных и строительных норм и правил, поскольку строение может представлять угрозу для жизни и здоровья неограниченного круга лиц.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 398 кв.м, собственником которого с 14 ноября 2018 г. является Ткачёва Д.Ю., поставлен на кадастровый учёт 1 января 2001 г., относится к категории земель – земли населённых пунктов с видом разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство.

Таким образом, выводы судов о возведении постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка противоречат установленным обстоятельствам дела.

В свою очередь, по заявлению Ткачёвой Д.Ю. от 20 мая 2019 г. был подготовлен градостроительный план земельного участка, в котором содержится информация о видах разрешённого использования вышеназванного земельного участка, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и параметры разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства,

установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок (минимальный отступ от границ – 3 м, максимальная высота здания – 12 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%).

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 27 сентября 2021 г. по ходатайству ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 24 декабря 2021 г. спорное строение расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Ткачёвой Д.Ю., имеются нарушения отступов от границ земельного участка. Объект капитального строительства соответствует требованиям пожарных, строительных и санитарных норм и правил, требованиям СНиП, предъявляемым к строениям, возведённым в сейсмических районах. Здание является безопасным для граждан, не создаёт угрозу их жизни и здоровью, а также препятствий в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июля 2023 г. назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 5 октября 2023 г. двухэтажное строение, расположенное в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], имеет коэффициент застройки 0,3, коэффициент использования территории – 0,41, имеются несоответствия в части отступа от границ земельного участка (1,11 м, 2,18 м и 1,53 м при необходимом 3 м). Строение возведено с соблюдением обязательных строительных, санитарных и противопожарных норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, а также препятствий в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями. При этом сделан вывод о возможности уменьшения отступа объекта до границ соседних земельных участков и его эксплуатация без сноса объекта.

Судебные инстанции при установлении обоснованности принятия решения о сносе объекта неправильно применили нормы материального права и не учли разъяснения Верховного Суда Российской Федерации по вопросам, возникающим при применении норм о самовольной постройке.

Частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в целях строительства, реконструкции индивидуального жилого дома предусмотрено направление уведомления о планируемом строительстве (или реконструкции) объекта.

В абзаце втором пункта 3 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 до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Поскольку при строительстве индивидуального жилого дома в 2019 году не требовалось обязательное соблюдение порядка направления уведомления о планируемом строительстве, то оснований для признания здания самовольной постройкой по этому признаку не имелось.

Кроме того, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для удовлетворения иска о сносе постройки, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки.

Суд апелляционной инстанции установив, что строительство жилого дома осуществлялось на участке, имеющем вид разрешённого использования – для жилой застройки, сделал ошибочный вывод о нарушении Ткачёвой Д.Ю. целевого использования такого участка, принадлежащего ей на праве собственности.

Судебные инстанции, определяя последствия допущенных при возведении постройки нарушений градостроительных норм в части минимальных отступов от границ земельного участка без учёта установленных по делу обстоятельств и заключения эксперта, сделали вывод о невозможности сохранения постройки.

Между тем в абзаце третьем пункта 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» разъяснено, что с учётом 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.

Таким образом, поскольку из заключения судебной экспертизы от 5 октября 2023 г. следует, что незначительное нарушение установленных градостроительных правил отступа от смежных границ не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает интересы других лиц и может быть устранено, оснований для принятия решения о сносе не имелось.

Статья 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе и минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, судебные инстанции не учли, что Ткачёва Д.Ю. при соблюдении технических регламентов реализовала своё право на обращение за разрешением на отклонение одного из предельных параметров разрешённого строительства, установленного градостроительным регламентом для конкретных территориальных зон и отражённых в градостроительном плане земельного участка.

Поскольку при разрешении спора судебными инстанциями были установлены все юридически значимые обстоятельства, однако неправильно применены нормы материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным принять новый судебный акт об отказе в иске.

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

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 февраля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 марта 2024 г. отменить. Принять новый судебный акт. В удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края к Ткачёвой Дине Юрьевне о сносе двухэтажного объекта капитального незавершённого строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], отказать.

Председательствующий

Судьи