



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-370-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Солдатовой Людмиле Александровне о сносе самовольной постройки и взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе Солдатовой Людмилы Александровны на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Солдатовой Л.А. – Евдокимовой Л.А., действующей по доверенности от 29 февраля 2024 г. № 56АА3366472, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация г. Анапы) обратилась в суд с иском к Солдатовой Л.А. о признании объекта капитального строительства с кадастровым номером

\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, самовольной постройкой и ее сносе в течение тридцати дней со дня вступления в законную силу решения суда, а также о взыскании судебной неустойки в размере 30 000 руб. в день.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Солдатовой Л.А. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 20 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 и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, управлением муниципального контроля администрации г. Анапы проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_.

В ходе муниципального контроля выявлено, что земельный участок имеет площадь 300 +/- 6,06 кв.м, относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную». С 21 февраля 2009 г. этот участок принадлежит на праве собственности Солдатовой Л.А., что подтверждается сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Правила землепользования, в редакции от 8 июля 2021 г.) данный земельный участок относится к зоне смешанной плотной жилой застройки «Ж-СПР», выделенной для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными малоэтажными жилыми домами, а также индивидуальных жилых домов рекреационной направленности.

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования земельный участок находится в границе I зоны горно-санитарной охраны курорта; в границе 3, 4, 5, 6, 7 подзоны приаэродромной территории.

На указанном земельном участке расположено принадлежащее Солдатовой Л.А. на праве собственности четырехэтажное здание 2009 года постройки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 528 кв.м с назначением и наименованием «жилой дом».

Из выписки ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов усматривается, что основанием для государственной регистрации за ответчиком права собственности на жилой дом послужили заключенный между Кузнецовой Г.И. (продавец) и Солдатовой Л.А. (покупатель) договор купли-продажи недвижимости от 26 января 2009 г., а также кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 2 марта 2009 г.

Предметом купли-продажи по этому договору являлись названный земельный участок и объект незавершенного строительства площадью 415 кв.м, готовность которого составляла 91,5 %.

Согласно техническому паспорту по состоянию на 2 марта 2009 г. спорный объект недвижимости имел следующие характеристики: назначение «жилой дом», год постройки – 2009, общая площадь – 395,4 кв.м, жилая площадь – 143,4 кв.м, число этажей надземной части – 2, число этажей подземной части – 1, площадь застройки 182,7 кв.м, высота – 9,35 кв.м, объем – 1 708 куб.м. Как указано в примечании, жилой дом в эксплуатацию не сдан.

В ходе судебного разбирательства истец ссылаясь на возведение (реконструкцию) ответчиком здания в отсутствие необходимой разрешительной документации и его эксплуатацию в качестве гостевого дома, что свидетельствует о нецелевом использовании земельного участка.

Вместе с тем из дополнительно представленных в дело документов следует, что Кузнецовой Г.И. ранее на праве собственности принадлежал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв.м, на котором уже имелся возведенный объект капитального строительства.

В связи с заявлением Кузнецовой Г.И. приказом администрации г. Анапы от 28 января 2008 г. утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], которым предусматривалось строительство второго двухэтажного с цокольным этажом жилого дома с максимальным процентом застройки земельного участка 70 %.

На основании распоряжения главы муниципального образования город-курорт Анапа от 19 февраля 2008 г. № 402-р Кузнецовой Г.И. выдано разрешение № [REDACTED] на строительство второго индивидуального двухэтажного с цокольным этажом жилого дома по адресу: г. [REDACTED]  
[REDACTED]

Впоследствии из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] были образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью по 300 кв.м каждый, о чем в государственный кадастр недвижимости 8 октября 2008 г. внесены соответствующие сведения.

Кроме того, Солдатовой Л.А. представлен технический план здания от 16 июля 2015 г., согласно которому спорный объект капитального строительства имеет четыре этажа, из которых три надземных и один подземный, и общую площадь 528 кв.м.

По этой причине в заключении кадастрового инженера, изложенном в техническом плане от 16 июля 2015 г., указано, что в ходе выполнения кадастровых работ в отношении объекта недвижимости выявлено увеличение общей площади и этажности за счет произведенной реконструкции. Как указал кадастровый инженер, перечисленные изменения параметров объекта были зафиксированы в техническом паспорте от 15 марта 2011 г.

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы объект капитального строительства по своему функциональному

назначению является индивидуальным жилым домом. Архитектурно-планировочное решение объекта капитального строительства соответствует техническому паспорту от 15 марта 2011 г. и сведениям ЕГРН. Расположение спорного объекта относительно фактических границ земельного участка соответствует разрешению на строительство от 19 февраля 2008 г. и градостроительному плану земельного участка от 28 января 2008 г.

Вместе с тем при проведении исследования и сопоставлении технических паспортов от 2 марта 2009 г. и от 15 марта 2011 г. экспертом установлено, что спорный объект после его возведения подвергался реконструкции, это выразилось в надстройке третьего надземного этажа, в результате чего произошло изменение параметров объекта, а именно увеличилась высота, количество этажей, площадь и объем здания.

Как указал судебный эксперт, спорный объект не соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования:

– объект не соответствует основному виду разрешенного использования, предусмотренному градостроительными регламентами Правил землепользования. На втором и третьем этажах исследуемого объекта расположены помещения, которые могут использоваться как средства временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц. В то же время на момент проведения исследования объект в коммерческих целях не использовался;

– фактическая площадь застройки земельного участка в размере 61 % превышает допустимые нормативы, которыми предусмотрена застройка не более 50 % участка;

– отступ от границы с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] (юго-восточная граница) составляет 2,63–2,66 м вместо положенных 3 м;

– имеется наложение на территории общего пользования на северо-восточной границе земельного участка площадью 19,6 кв.м, которое может свидетельствовать о наличии реестровой ошибки в сведениях о границах спорного земельного участка, учтенных в ЕГРН. До исправления выявленной реестровой ошибки данное нарушение судебным экспертом в исследовании не учитывается.

Демонтаж конструкций третьего надземного этажа здания, находящегося в плотной городской застройке, равно как и перенос его несущих и ограждающих конструкций, невозможны, так как повлекут угрозу разрушения

исследуемого здания, расположенных на соседних участках зданий, строений и сооружений, а также угрозу причинения вреда жизни и здоровью людей.

Согласно заключению дополнительной судебной строительно-технической экспертизы: спорный объект соответствовал градостроительным нормам на момент завершения реконструкции 15 марта 2011 г. Техническая возможность сноса трех надземных этажей и одного подземного этажа здания без причинения угрозы жизни и здоровью граждан, строений, инженерных коммуникаций, находящихся на смежных земельных участках, отсутствует. На момент проведения исследования вид разрешенного использования земельного участка соответствует фактическому использованию жилого дома.

Исследовав и оценив представленные сторонами доказательства, суд первой инстанции указал, что ответчиком при возведении (реконструкции) спорного здания допущены существенные нарушения требований градостроительного и земельного законодательства, выразившиеся в нарушении правового режима земельного участка и требований к отступам от границ земельного участка, а также превышении максимального процента площади застройки.

Нарушение правового режима земельного участка, как указал суд первой инстанции, обусловлено тем, что спорный объект после его реконструкции утратил статус жилого дома ввиду несоответствия критериям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации. С учетом набора помещений, по мнению суда первой инстанции, здание является гостевым домом, к строительству которого градостроительным законодательством предъявляются более строгие требования.

Также суд установил, что мер, направленных на получение разрешительной документации в отношении гостевого дома, ответчик не предпринимала.

Доводы ответчика о пропуске срока исковой давности отклонены судом первой инстанции по той причине, что самовольная постройка выявлена администрацией г. Анапы в результате планового осмотра земельного участка, состоявшегося 4 мая 2022 г.

Признав постройку самовольной, суд первой инстанции возложил на ответчика обязанность по ее сносу и взыскал с нее судебную неустойку на случай неисполнения судебного решения в размере 30 000 руб. ежедневно.

Судебные коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и Четвертого кассационного суда общей юрисдикции согласились с принятым по делу решением, дополнительно указав, что временное отсутствие в помещениях мебели, необходимой для размещения граждан, не опровергает выводы об использовании объекта в качестве гостевого дома.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Несоблюдение установленных требований при строительстве может послужить основанием для признания постройки самовольной в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, и повлечь обусловленные этим обстоятельством соответствующие гражданско-правовые последствия.

В пункте 2 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 – также постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;

– возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Изменение требований к строительству после начала правомерного строительства или реконструкции объекта не является основанием для признания такой постройки самовольной (абзац первый пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если на день вынесения решения суда ранее выявленные признаки самовольной постройки устранены или более не являются таковыми вследствие изменения правового регулирования и отсутствуют иные основания для признания постройки самовольной, суд отказывает в удовлетворении требования о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. утверждены Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (далее – Нормативы), действовавшие до 31 декабря 2014 г., которые учитывались при подготовке, согласовании и утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края, схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, а также распространяются на планировку, застройку и реконструкцию территорий городских округов, городских и сельских поселений Краснодарского края в пределах их границ.

Согласно пункту 2.2.3 Нормативов в жилых зонах могут располагаться жилые дома коммерческого назначения, которые подразделяются на гостевые и доходные дома.

Гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов (далее – гостевой дом) – строение этажностью не более 5 этажей, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство или строительство объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенное для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15. Расчет территории и вместимость гостевого дома необходимо принимать в соответствии с таблицей 89 Нормативов. Гостевой дом должен соответствовать требованиям пожарной

безопасности, предъявляемым к зданиям (сооружениям, строениям, пожарным отсекам и частям зданий, сооружений, строений – помещениям или группам помещений, функционально связанных между собой) класса функциональной пожарной опасности Ф 1.2.

Для сезонного отдыха в таблице 89 предусмотрены гостевые дома для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территории малоэтажной жилой застройки курортов Краснодарского края. Для круглогодичного отдыха предусмотрены комплексы курортных гостиниц, малые гостиницы, мотели, комплексы туристических гостиниц и туристических баз, туристические гостиницы в крупных городах и общественных центрах, которые согласно пунктам 2.3.7 и 5.2.81 Нормативов размещаются в общественно-деловых зонах и в зоне организации туризма.

Аналогичные по сути положения содержались в пункте 4.2.3 и таблице 120 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакциях до 17 ноября 2020 г.).

Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14 мая 2020 г. № 126 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» пункт 4.2.3 названных нормативов дополнен предложением о том, что на территории индивидуальной жилой застройки количество надземных этажей гостевого дома должно быть не более чем 3 этажа, а его высота не более двадцати метров.

Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 14 декабря 2021 г. № 330 пункт 4.2.3 этих же нормативов исключен.

Пунктом 2 приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 27 ноября 2006 г. № 123 «Об утверждении методических рекомендаций об условиях строительства, реконструкции и эксплуатации гостевых домов для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территориях малоэтажной жилой застройки курортов Краснодарского края» (далее – Методические рекомендации, действовавшие до 26 августа 2021 г.) органам местного самоуправления муниципальных образований рекомендовано руководствоваться утвержденными методическими рекомендациями при решении вопросов выдачи разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию

жилых домов и помещений для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территориях малоэтажной жилой застройки.

Согласно пункту 1.4 Методических рекомендаций следует считать эксплуатацию гостевых домов одной из форм предпринимательской коммерческой деятельности. Лица, предполагающие строительство гостевых домов или построившие такие объекты, а также реконструировавшие существующие здания для размещения отдыхающих, должны регистрироваться в установленном порядке как субъекты предпринимательской деятельности в налоговых органах Краснодарского края по месту нахождения гостевых домов.

Как указано в пунктах 2.1, 2.2 Методических рекомендаций, разрешение на строительство гостевого дома выдается органом местного самоуправления муниципального образования или уполномоченным органом архитектуры и градостроительства в установленном порядке. Порядок выдачи разрешений на строительство и реконструкцию гостевого дома должен соответствовать статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Среди основных требований к обустройству гостевого дома, земельного участка и прилегающей территории в пункте 2.3 Методических рекомендаций указаны в частности следующие: 1) площадь застройки под зданием не должна превышать от общей площади земельного участка до 5 соток – 50%, до 7 соток – 55%, до 9 соток – 60% и так далее; 2) объект должен быть обеспечен пожарным подъездом; 3) высота здания должна быть не более 4 этажей, включая цокольный, надземные и мансардный этажи.

В силу пунктов 2.4, 3.2, 3.3 Методических рекомендаций строительство и реконструкция здания или помещений гостевого дома, а также строительный надзор должны осуществляться в соответствии с действующими техническими регламентами и порядком, определенным статьями 52–54 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных объектов осуществляется в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Объект считается готовым к эксплуатации после оформления разрешения на ввод в эксплуатацию в установленном порядке и регистрации необходимых документов в налоговых органах и учреждении юстиции. Гостевые дома принимаются в эксплуатацию как самостоятельные объекты недвижимости, построенные на земельных участках, предоставленных для жилищного строительства или объектов рекреационного назначения на правах собственности или аренды.

В соответствии с пунктами 3.4 и 3.5 Методических рекомендаций в органах местного самоуправления проводится отдельная регистрация гостевых

домов по методике, изложенной в приказе Госстроя РФ от 31 марта 1998 г. № 17-71. Проживание в гостевом доме большего числа человек, чем указано в проектной документации и зарегистрировано в налоговых органах, не допускается.

При этом в пункте 1.3 Методических рекомендаций специально оговорено, что строения большей вместимости и с большим количеством номеров должны строиться и приниматься в эксплуатацию по государственным нормам, установленным для гостиниц с соответствующим изменением вида разрешенного использования земельного участка.

26 декабря 2013 г. решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа № 424 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Правила землепользования, в редакции от 26 декабря 2013 г.), согласно которым зона «Ж-СПР» выделена для формирования территории с размещением многоквартирных домов средней этажности, а также индивидуальных жилых домов с рекреационными функциями.

Согласно Правилам землепользования для зоны «Ж-СПР» индивидуальные жилые дома и гостевые дома предусмотрены в качестве основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а гостиницы – условно разрешенных видов и параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В силу статьи 31 этих же правил (в редакции от 8 июля 2021 г.) в состав жилых зон входит в том числе зона смешанной плотной жилой застройки «Ж-СПР».

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка, его описание и его код (числовое обозначение) являются равнозначными и утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор, в редакции от 20 апреля 2021 г.).

В соответствии с Классификатором вид разрешенного использования «Жилая застройка» – код 2.0, включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха).

Таким образом, на момент осуществления строительства и реконструкции спорного объекта капитального строительства и в последующем на территории Краснодарского края действовало правовое регулирование, допускавшее строительство на предоставленном под жилищное строительство земельном участке, в том числе на территории индивидуальной жилой застройки, жилых домов коммерческого назначения в виде гостевых домов, предназначенных как для постоянного проживания одной семьи, так и для сезонного размещения не более 30 отдыхающих.

Указанным обстоятельствам судом первой инстанции оценки не дано.

Другим основанием, послужившим причиной для признания судом первой инстанции спорного объекта самовольной постройкой стало отсутствие разрешительной документации.

Однако судом первой инстанции не учтено, что Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон № 340-ФЗ) в часть 17 статьи 51 и статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации введены пункт 1<sup>1</sup> и часть 15 соответственно, согласно которым в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию не требуется.

Этим же законом в статью 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации введен пункт 39, в котором под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в кодексе, других федеральных законах и иных нормативных

правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства данным кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Как и в приведенной правовой норме, в обязательном приложении № 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37, этажность жилых домов определяется по количеству надземных этажей.

Как установил судебный эксперт, объект капитального строительства по своему функциональному назначению является трехэтажным с цокольным этажом индивидуальным жилым домом, второй и третий этажи которого могут использоваться в коммерческих целях, но в настоящее время не используются. После возведения объект подвергался реконструкции, что выразилось в надстройке третьего надземного этажа. В результате реконструкции произошло изменение параметров спорного объекта: увеличилась высота, количество этажей, площадь и объем здания (т. 2, л.д. 13, 15).

В части 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ закреплено, что правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу данного закона начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2031 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного закона) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51<sup>1</sup>, частей 16–21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного закона). В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 511 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Судам следует учитывать, 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 населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51<sup>1</sup> 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 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Следовательно, выводы суда первой инстанции о несоответствии спорного объекта параметрам, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и об обязательности наличия разрешительной документации на его возведение, реконструкцию и ввод в эксплуатацию являются ошибочными.

Помимо этого, принимая решение о сносе принадлежащего ответчику здания, суд первой инстанции в нарушение разъяснений пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также не привел мотивов, в силу которых счел нарушения градостроительных и строительных норм и правил в части минимальных отступов от границ земельных участков и максимального процента застройки в границах земельного участка существенными и препятствующими сохранению постройки.

Судом первой инстанции оставлены без внимания и оценки сделанные судебным экспертом выводы о том, что расположение спорного объекта относительно фактических границ земельного участка соответствует

разрешению на строительство от 19 февраля 2008 г. и градостроительному плану земельного участка от 28 января 2008 г. Названной разрешительной документации не соответствует лишь этажность спорного объекта.

Указанным обстоятельствам надлежащей правовой оценки по правилам пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции не дано.

Кроме того, как разъяснено в пунктах 10, 25 и 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями, если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения.

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 ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

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 3<sup>1</sup> 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).

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

Между тем суждений относительно того, является ли снос объекта капитального строительства в данном случае пропорциональным и соразмерным допущенным ответчиком нарушениям, суд первой инстанции не высказывал, как и не выносил на обсуждение сторон вопрос об устранимости допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

Также суд первой инстанции указал, что администрацией г. Анапы не пропущен срок исковой давности, поскольку самовольная постройка выявлена 4 мая 2022 г. в результате планового осмотра земельного участка ответчика.

Между тем в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пункте 15 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 к требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создает угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обстоятельства того, что спорный объект капитального строительства имеет четыре этажа, из которых три надземных и один подземный, и общую площадь 528 кв.м, были отражены кадастровым инженером еще в техническом плане от 16 июля 2015 г., а кроме того в отношении Солдатовой Л.А. 15 июня 2015 г. начальником отдела управления муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа был составлен

протокол об административном правонарушении, выразившимся в возведении ответчиком трехэтажного с цокольным этажом капитального здания вместо указанного в разрешении на строительство двухэтажного дома.

При указанных обстоятельствах выводы суда первой инстанции о соблюдении истцом срока исковой давности не соответствуют приведенным выше нормам права и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки суда первой инстанции не исправили.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи