



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-401-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 Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городского округа города-курорта Сочи к Меркушевой Вере Григорьевне о сносе самовольной постройки, по кассационной жалобе Меркушевой Веры Григорьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Меркушевой В.Г. адвоката Бороздину М.С., поддержавшую доводы жалобы, руководствуясь статьями 390¹⁴-390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городского округа города-курорта Сочи (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с названным выше иском, указав, что ответчик, являясь собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], в нарушение выданного разрешения на строительство от 17 ноября 2017 г. (жилой дом с количеством этажей – 1, общая площадь – 442,07 кв.м, площадь застройки – 496 кв.м) возвела на указанном земельном

участке двухэтажный объект капитального строительства. Сведения о выдаче уведомления, разрешения на такое строительство (реконструкцию) отсутствуют.

Истец просил суд признать спорный объект самовольной постройкой и обязать ответчика осуществить снос данного объекта в течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную силу за свой счёт, а также взыскать судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 28 ноября 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 февраля 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск удовлетворён частично. Признан самовольной постройкой объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], на Меркушеву В.Г. возложена обязанность в течение трёх месяцев осуществить снос данного объекта капитального строительства за свой счёт. В случае неисполнения решения суда в установленный срок постановлено предоставить истцу право исполнить решение суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса объекта за счёт собственных средств данной организации с последующим взысканием понесённых расходов с ответчика. С Меркушевой В.Г. в пользу администрации г. Сочи взыскана судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере 5 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная с момента истечения трёхмесячного срока со дня вынесения апелляционного определения, до даты исполнения апелляционного определения в полном объёме.

В кассационной жалобе Меркушевой В.Г. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 13 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Меркушевой В.Г. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1200 кв.м по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

17 ноября 2017 г. ответчику выдано разрешение на строительство на указанном земельном участке жилого дома, количество этажей – 1, общая площадь – 442,07 кв.м, площадь застройки – 496,0 кв.м.

В ходе проведённой управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи выездной проверки установлено, что на указанном выше земельном участке расположен двухэтажный объект капитального строительства с иными параметрами (общая площадь 420 кв.м, площадь застройки – 792,2 кв.м).

Сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию) с такими параметрами отсутствуют.

Судом первой инстанции в целях установления обстоятельств, имеющих значение для дела, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Из выводов, изложенных в заключении эксперта от 1 июля 2022 г. № 2/67/22, следует, что объект исследования соответствует предельным параметрам строительства, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи 28 декабря 2009 г., а именно: максимальной высоте здания, максимальному проценту застройки, минимальному отступу с юго-западной, северо-восточной и юго-восточной сторон. Незначительно нарушен коэффициент использования территории земельного участка (далее «КИТ»), а с северо-западной стороны частично нарушен минимальный отступ от смежных земельных участков. При этом собственником смежных земельных участков также является Меркушева В.Г. Если суммировать площадь смежных участков, находящихся в её собственности, то расположенные на них капитальные объекты (в том числе спорный объект) не нарушают КИТ. При таких обстоятельствах выявленное несоблюдение предельных параметров строительства, установленных правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, является несущественным.

Кроме того, объект исследования не перекрывает подходы и подъезды к соседним земельным участкам и расположенным на них строениям, не препятствует в пользовании ими, и в проведении какого-либо ремонта или иного обслуживания. Здание выстроено с соблюдением строительных норм и технических регламентов, с учётом рельефа участка застройки и визуально не является явно выраженным источником загрязнения окружающей среды. В конструкциях исследуемого строения деформаций, дефектов и подвижек в виде трещин, прогибов, перекосов, отклонений от вертикали оползневого или конструктивно-технического характера на момент проведения экспертизы

не выявлено, на момент осмотра дом не грозит обрушением, следовательно, не угрожает жизни и здоровью граждан.

Выполнены мероприятия, обеспечивающие снижение сейсмической нагрузки. Каркас здания представляет собой систему, состоящую из вертикальных стержневых несущих элементов – вертикальных (колонн, стен), объединённых жесткими горизонтальными дисками перекрытий, обеспечивающими их совместную работу при сейсмических воздействиях.

Спорное строение не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права иных лиц, допущенные при его строительстве нарушения являются несущественными и устранимыми.

Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не доказано нарушение спорным объектом прав и охраняемых законных интересов муниципального образования или других лиц, наличие угрозы жизни и здоровью граждан, нарушение целевого назначения и вида разрешённого использования земельного участка, наличие существенных нарушений градостроительных норм и правил, а также того, что снос строения является соразмерным и единственным способом устранения нарушений.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иск частично, суд апелляционной инстанции указал на несоответствие спорного объекта выданному ответчику разрешению на строительство от 17 ноября 2017 г.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На основании пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём 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).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 222 указанного кодекса 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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 данного кодекса установлено, что 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 счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как следует из разъяснений действовавшего на момент рассмотрения дела судом первой инстанции пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время 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).

Как указано в пункте 29 постановления 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 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.

Из приведённых выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на её строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

По настоящему делу заключением судебной строительно-технической экспертизы установлено что, спорное строение возведено с соблюдением строительных и технических норм и правил, требований противопожарной безопасности, не нарушает прав третьих лиц, не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Допущенные при строительстве нарушения являются несущественными и устранимыми.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение о сносе спорного строения, суд апелляционной инстанции, не поставив под сомнение выводы судебной экспертизы, об отсутствии каких-либо существенных нарушений, вопреки приведённым выше положениям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации сослался только лишь на отсутствие разрешения на строительство данного объекта (возведение иного объекта, чем тот, на который было дано разрешение).

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными и их устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи