



23RS0002-01-2021-010810-48

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-372-К4

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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 город-курорт Сочи Краснодарского края к Эчмеляну Ашоту Ивановичу о сносе самовольной постройки,

по кассационной жалобе Эчмеляна Ашота Ивановича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 20 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Эчмеляна А.И. Серова М.А., поддержавшего доводы жалобы, представителя федеральной территории «Сириус» Шаргаеву Н.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования города-курорта Сочи Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Эчмеляну А.И. и просила признать пятиэтажный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], самовольной постройкой, обязать ответчика снести указанный объект за свой счёт, а также просила признать право собственности Эчмеляна А.И. на строение отсутствующим и аннулировать запись о государственной регистрации права от 6 апреля 2012 г.

В обоснование требований указано, что объект недвижимости, в отношении которого возник спор, построен самовольно, без разрешения на строительство, в отсутствие градостроительного плана земельного участка, без проектной документации, с нарушением предельных параметров разрешённого строительства, установленных правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 20 апреля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., исковые требования удовлетворены. Суд признал возведённое на земельном участке строение самовольной постройкой и возложил обязанность по его сносу на ответчика. Зарегистрированное право собственности Эчмеляна А.И. признано отсутствующим и на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю возложена обязанность аннулировать записи о государственной регистрации права собственности Эчмеляна А.И.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 октября 2024 г. Эчмеляну А.И. восстановлен срок подачи кассационной жалобы, а определением того же судьи от 17 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, согласно свидетельству о государственной регистрации права, выданному 31 августа 2008 г. на основании постановления главы администрации Адлерского района города-курорта Сочи Краснодарского края от 21 ноября 2007 г. № 601, Эчмеляну А.И. на праве общей долевой собственности (4/5 доли) совместно с Валеевой Л.П., Романовской Т.И. и Шеленберг М.А. принадлежит земельный участок площадью 2500 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

9 октября 2009 г. администрацией города-курорта Сочи Краснодарского края Эчмеляну А.И. выдано разрешение на строительство на указанном земельном участке жилого дома с определёнными параметрами: площадь застройки – 338,0 кв.м, общая площадь – 861,2 кв.м, количество этажей – 3, строительный объём – 2788,5 куб.м.

Далее в установленном законом порядке 6 апреля 2012 г. Эчмеляном А.И. было получено свидетельство о регистрации права собственности на объект недвижимости, в отношении которого возник спор.

Отделом землеустройства и земельного контроля департамента имущественных отношений администрации федеральной территории «Сириус» произведён осмотр земельного участка, по результатам которого установлено, что на нём располагается четырёхэтажное строение с мансардой, имеющей признаки эксплуатируемой (этажность более четырёх).

23 июня 2021 г. прокурором отдела по надзору за исполнением федерального законодательства на федеральной территории «Сириус» Главного управления по надзору за исполнением федерального законодательства Генеральной прокуратуры Российской Федерации от Эчмеляна А.И. получено объяснение, о том, что расположенный на его земельном участке объект недвижимости является многоквартирным.

Определением судьи Адлерского районного суда г. Сочи от 15 июня 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно экспертному заключению от 3 ноября 2022 г. объект исследования, расположенный на земельном участке с кадастровым номером

\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, представляет собой здание прямоугольной формы, количество этажей – 5.

Сославшись на то, что строительство пятиэтажного объекта недвижимости осуществлено без специального разрешения, в отсутствие градостроительного плана земельного участка, без проектной документации и с нарушением предельных параметров разрешённого строительства, установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи от 29 декабря 2009 г., суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции указал, что данный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу.

С такими выводами судов первой и апелляционной инстанций 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 данного 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.

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 (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В постановлении 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 Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44), разъяснено, что последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3<sup>1</sup> статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности её сохранения (пункт 10).

Как следует из пункта 19 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, при наличии утверждённых в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного 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 ЗК РФ, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 ГрК РФ, пункт 12 части 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 ГрК РФ).

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.

Как указано в абзаце втором пункта 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, 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 силу пункта 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учётом положений пункта 3<sup>1</sup> 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).

Таким образом, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки

нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустранимыми.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

По настоящему делу указанные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

Принимая решение о сносе, суды посчитали, что ответчиком принадлежащее ему имущество используется не по целевому назначению, поскольку на принадлежащем ему земельном участке возведён многоквартирный дом, в то время как земельный участок предоставлялся для индивидуального жилищного строительства.

Суды при этом ссылались на объяснения Эчмеляна А.И. от 23 июня 2021 г., полученные прокурором отдела по надзору за исполнением федерального законодательства на федеральной территории «Сириус» Главного управления по надзору за исполнением федерального законодательства Генеральной прокуратуры Российской Федерации, согласно которым на земельном участке расположен жилой дом, являющийся четырёхэтажным многоквартирным объектом недвижимости.

Однако, как следует из указанного объяснения, ответчик Эчмелян А.И. пояснял, что на земельном участке расположен гостевой дом «Грант», в котором проживает он и его семья, 22 номера в доме сдаются отдыхающим в летний период. Также на участке располагается старый родительский дом и хозблок. Четырёхэтажный дом построен на основании разрешения на строительство в 2011–2012 годах.

Согласно содержащимся в материалах дела сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, предоставленным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 17 августа 2021 г. № [REDACTED], земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утверждёнными решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2012 г. № 202 (с последующими изменениями), расположен в территориальной зоне «ОЦ-1» – жилая и общественно-деловая зона. Основными видами разрешённого использования заявлены, в том числе, индивидуальное жилищное строительство и гостиничное обслуживание.

Указанным сведениям судами оценки дано не было.

Согласно заключению судебной строительной-технической экспертизы, объект исследования, представляет собой здание прямоугольной формы, количество этажей – 5.

Признаки архитектурно-планировочного решения объекта исследования не соответствуют признакам многоквартирных жилых домов, так как помещения в данном объекте не могут быть разделены на самостоятельные объекты недвижимости.

Из данного экспертного заключения также следует, что на момент обследования общая площадь объекта исследования составляет 1351,5 кв.м, что превышает указанную в разрешении. Количество этажей объекта недвижимости – 5, число этажей надземной части – 3 этажа и мансарда, число этажей подземной части – 1, что превышает указанное в разрешении.

Нарушения выражены в увеличении количества этажей за счёт надстройки мансардного этажа, а также подземного, за счёт чего увеличена и общая площадь объекта исследования. Согласно градостроительному плану земельного участка от 1 октября 2010 г. предельное количество этажей составляло – 3, предельная высота строений сооружений предусматривала 15 м. Фактически предельная высота объекта исследования составляет 13,58 м, что не нарушает допустимой высоты на момент строительства дома. Проектной документацией предусмотрено устройство технического этажа.

Следовательно, нарушение этажности не повлекло нарушения высоты объекта исследования, согласно градостроительному плану земельного участка, действующего на момент строительства. Фактическая общая площадь объекта исследования так же не нарушает градостроительных регламентов, применяемых к такого рода зданиям, поэтому возможно предположить, что данные отклонения являются не существенными и не подлежащими устранению.

По результатам исследования экспертом установлено, что в конструкциях 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.

Однако судом, в нарушение части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данное заключение было признано недопустимым доказательством без указания мотивов, по которым суд пришёл к такому мнению.

Признавая заключение эксперта недопустимым доказательством, повторной экспертизы в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности данного заключения судом не назначалось.

Кроме того, в деле отсутствуют доказательства невозможности изменения постройки в целях её приведения в соответствие со всеми требуемыми в данном случае нормами и правилами, а истец не обосновал то, почему он требует именно сноса постройки.

Из установленных судом обстоятельств следует, что спорное строение, в отношении которого постановлено решение о сносе, является местом жительства ответчика и членов его семьи, в том числе несовершеннолетних, однако в нарушение разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, вопрос об их выселении судом не разрешался, прокурор к участию в деле для дачи заключения не привлекался.

Допущенные судом первой инстанции нарушения судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и их устранение невозможно без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела судом 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 Адлерского районного суда г. Сочи от 20 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи