



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-53-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Мудрову Георгию Владимировичу о сносе самовольных объектов капитального строительства и освобождении земельного участка, по встречному иску Мудрова Георгия Владимировича к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на жилой дом

по кассационной жалобе Мудрова Георгия Владимировича на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Мудрова Г.В. – Газаряна Т.Г. по доверенности от 17 января 2023 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, и представителя администрации муниципального образования город-курорт Геленджик Коноваловой А.С. по доверенности

от 26 декабря 2024 г., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования города-курорта Геленджик (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Мудрову Г.В. о сносе самовольных объектов капитального строительства и освобождении земельного участка территории общего пользования, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], взыскании неустойки на случай неисполнения судебного акта в размере 5 000 руб. за каждый день просрочки.

Требования обоснованы тем, что ответчик в отсутствие разрешительной документации и с нарушением градостроительных правил возвёл два двухэтажных капитальных здания, а также капитальное ограждение (забор) и некапитальные сооружения – забор и навес за пределами принадлежащего ему земельного участка.

Мудров Г.В. обратился в суд с встречным иском к администрации о признании права собственности на двухэтажный жилой дом площадью 190,6 кв. м, ссылаясь на то, что спорная постройка возведена в 2007 г., при этом принадлежащий ему земельный участок в настоящее время подлежит изъятию для муниципальных нужд, в связи с чем у него отсутствует возможность легализовать спорную постройку.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г., первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. в части оставления без изменения решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г. о возложении на Мудрова Г.В. обязанности в течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольной постройки – капитального здания в двух уровнях (жилого дома), расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по границе с ул. [REDACTED] по фасаду, а также в части оставления без изменения решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г. об отказе в удовлетворении встречных исковых требований о признании права собственности на жилой дом отменено. В отменённой части дело направлено на новое апелляционное

рассмотрение. В остальной части судебные постановления оставлены без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. решение суда первой инстанции в части возложения на Мудрова Г.В. обязанности в течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную силу осуществить снос самовольной постройки – капитального здания в двух уровнях (жилого дома), а также в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г. решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г. в обжалуемой части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Мудров Г.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 февраля 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 не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Мудров Г.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером

██████████, площадью 928 кв. м, категория земель – земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: ██████████ ██████████. Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано за Мудровым Г.В. 1 февраля 2022 г.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 14 ноября 2022 г. земельный участок расположен в зоне акустического воздействия Г, Б, в 142 секторе четвёртой подзоны приаэродромной территории аэродрома Геленджик, в охраняемой зоне транспорта.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРН), на указанном земельном участке расположен одноэтажный жилой дом с кадастровым номером ██████████, площадью 40,7 кв. м, 1977 г. постройки.

Обращаясь в суд с иском, администрация указала, что ответчик в отсутствие разрешительной документации возвёл на указанном земельном участке два капитальных двухэтажных строения, одно из которых расположено по границе с ул. ██████████, а второе – по границе земельного участка с кадастровым номером ██████████.

Как следует из заключения судебной строительно-технической экспертизы от 11 сентября 2023 г., на земельном участке с кадастровым номером ██████████ по состоянию на 23 июня 2023 г. расположены: двухэтажное капитальное здание – жилой дом площадью застройки 118 кв. м; двухэтажный объект капитального строения вспомогательного использования площадью застройки 19 кв. м; жилой дом с кадастровым номером ██████████ площадью застройки 61 кв. м, количество этажей – 1; летняя кухня площадью застройки 111 кв. м, количество этажей – 1; объект незавершённого строительства площадью застройки 84 кв. м, количество этажей – 1; сарай площадью застройки 12 кв. м, количество этажей – 1; сарай с навесом площадью застройки 63 кв. м, количество этажей – 1; навес площадью застройки 28 кв. м, навес площадью застройки 6 кв. м.

Экспертом установлено, что спорное двухэтажное капитальное здание по своему архитектурно-планировочному решению и функциональному назначению, фактическому использованию является индивидуальным жилым домом, соответствует строительным, градостроительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам в части конструктивного и объёмно-планировочного решения, а также сейсмической безопасности. При этом эксперт отметил, что расположение капитального здания в двух уровнях (жилой дом) не соответствует требованиям градостроительных регламентов, учитывая, что разрешённое использование земельного участка в зоне Р2 (зоне озеленённых территорий общего пользования) не предусматривает размещение индивидуальных жилых домов. Расположение спорного жилого дома от территории общего пользования (ул. ██████████) не соответствует требованиям градостроительных правил, поскольку фактическое расстояние составляет

менее 5 м. Расположение спорного жилого дома относительно границ соседних участков, жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, соответствует требованиям действующих градостроительных правил, т.к. расстояние составляет более 6 м. Устранение нарушений градостроительных норм, правил, регламентов, допущенных при строительстве спорных объектов, возможно следующими способами: согласовать фактическое расположение спорного капитального здания в двух уровнях (жилой дом) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] в установленном законом порядке; при необходимости выполнить снос спорного строения капитального здания в двух уровнях (жилой дом).

Строения, возведённые на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], соответствуют требованиям градостроительных, пожарных и санитарно-гигиенических норм и правил, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Разрешая иски о сносе, суд исходил из того, что расположение спорного жилого дома от территории общего пользования (ул. [REDACTED]) не соответствует требованиям градостроительных правил, поскольку фактическое расстояние составляет 2,01 м при установленной норме 5 м.

Размещение капитального здания в двух уровнях не соответствует Правилам землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16 августа 2022 г. № 534) и Генеральному плану муниципального образования город-курорт Геленджик, так как разрешённое использование земельного участка в зоне Р2 (зоне озеленённых территорий общего пользования) не предусматривает размещение индивидуальных жилых домов.

За получением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства с проведением публичных слушаний в порядке, предусмотренном статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Мудров Г.В. не обращался.

Суд первой инстанции, установив, что спорный объект капитального строительства является самовольной постройкой, поскольку возведён с существенными нарушениями градостроительного и земельного законодательства, которые не могут быть устранены, удовлетворил иск о сносе и отказал в удовлетворении встречного иска о признании права собственности на него.

Кроме того, на Мудрова Г.В. возложена обязанность освободить самовольно занятый неразграниченный земельный участок территории общего пользования, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером [REDACTED], путем сноса (демонтажа) капитального ограждения (забора), некапитального ограждения (забора), навеса, а также освободить самовольно занятую часть земельного участка муниципальной собственности с

кадастровым номером [REDACTED] путем сноса (демонтажа) металлического ограждения (ворота) и некапитального строения, а также объекта капитального строительства в двух уровнях.

С данным решением согласился суд апелляционной инстанции, признав, однако, ошибочным вывод суда первой инстанции о несоответствии спорного жилого дома зоне Р2, поскольку на момент его возведения земельный участок имел вид разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства, а зона Р2 установлена в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 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 – постановление Пленума № 44), которым разъяснено применение указанной нормы, самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующего признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём 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 её выявления.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Как установлено судами, в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 928 кв. м, принадлежащего Мудрову Г.В. на праве собственности, расположен жилой дом 1977 г. постройки площадью 40,7 кв. м, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке.

Кроме того, судебные инстанции установили, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] также были возведены капитальное здание в двух уровнях площадью застройки 118 кв. м, объект капитального строительства в двух уровнях площадью застройки 19 кв. м, а также объект незавершённого строительства площадью застройки 84 кв. м, летняя кухня площадью застройки 111 кв. м, сарай площадью застройки 12 кв. м и два навеса площадью застройки 28 и 6 кв. м.

Согласно представленной администрацией выкопировке из ситуационного плана муниципального образования по состоянию на 8 декабря 2022 г. навес и некапитальные строения (в том числе забор) расположены за границами принадлежащего Мудрову Г.В. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Судебные акты в части возложения на Мудрова Г.В. обязанности осуществить снос ограждения (капитального забора), навеса, некапитальных ограждений и капитального здания площадью застройки 19 кв. м не оспариваются.

В соответствии с выкопировкой от 8 декабря 2022 г. № 626 из генерального плана муниципального образования город-курорт Геленджик от 2 ноября 2016 г. № 498 (в редакции от 14 января 2022 г.) указанный земельный участок расположен в функциональной зоне – «зона озеленённых территорий» общего пользования.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённым решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466 (в редакции от 16 августа 2022 г. № 534), зона Р2 (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации), коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами, территорий общего пользования, причалов для маломерных судов.

По заключению судебной строительно-технической экспертизы спорное здание площадью застройки 118 кв. м имеет ленточный монолитный фундамент, на уровне 1 этажа выполнены несущие колонны, стены выполнены из монолитных бетонных блоков, перекрытия из монолитных железобетонных конструкций. Расположение жилого дома от территории общего пользования (ул. [REDACTED]) не соответствует требованиям градостроительных правил, так как фактически расстояние составляет менее 5 м.

Таким образом, строительство и размещение нового объекта капитального строительства (включая помещения мастерских) не соответствует требованиям градостроительных правил.

Данные нарушения отмечены в заключении экспертов и подтверждены схемой фактического расположения строения по состоянию на 23 июня 2023 г.

Удовлетворяя иск о сносе капитального здания в двух уровнях (жилого дома), судебные инстанции, правильно применив положения земельного и градостроительного законодательства, пришли к верному выводу о том, что допущенные при возведении спорного объекта нарушения не могут быть устранены.

В соответствии с абзацем третьим пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениями, содержащимися в пункте 39 постановления Пленума № 44, необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд.

Таким образом, судебные инстанции обоснованно пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения встречных требований Мудрова Г.В. к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права собственности на жилой дом, который расположен на земельном участке, вид разрешённого использования которого на день обращения с таким требованием не предполагает размещение жилых домов, правомерно при этом отметив, что при осуществлении строительства спорного объекта недвижимости вид разрешённого использования земельного участка позволял размещение на нём жилого дома.

Изменение разрешённого использования земельного участка после возведения постройки само по себе не является основанием для признания её самовольной, однако по настоящему делу судом установлено, что при возведении спорного объекта допущены нарушения градостроительных правил, которые являются существенными и неустранимыми.

Кроме того, судебные инстанции установили, что в порядке, предусмотренном статьями 49, 56², 56³ Земельного кодекса Российской Федерации, администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик было принято постановление от 7 апреля 2023 г. № 659 «Об изъятии для муниципальных нужд муниципального образования город-курорт Геленджик земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимого имущества в целях размещения парка в районе ул. [REDACTED]».

Принятие в установленном порядке такого ненормативного акта является основанием для изъятия земельного участка у правообладателя и прекращения права собственности по результатам выплаты рыночной стоимости участка и

объектов недвижимости (пункт 2 части 1 статьи 56¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации).

Следует учитывать, что определение выкупной цены земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, производится исходя из вида разрешённого использования, установленного в отношении такого участка до начала процедуры его изъятия для государственных или муниципальных нужд (пункт 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.).

Размер возмещения, подлежащего выплате Мудрову Г.В., в том числе перечень объектов, стоимость которых учитывается при определении размера возмещения, предметом спора по настоящему делу не является.

Поскольку земельный участок и строения изъяты у Мудрова Г.В. в 2023 г. в установленном законом порядке для муниципальных нужд, признание права собственности на объект самовольной постройки после такого решения уполномоченного органа и выплаты соответствующего возмещения не допускается.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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

определила:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 26 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Мудрова Г.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи