



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-348-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 городского округа города-курорта Сочи Краснодарского края к Саакян Анаит Ваниковне и Саакяну Керопу Манасовичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Саакян Анаит Ваниковны и Саакяна Керопа Манасовича на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Саакян А.В. и Саакяна К.М. – Лучина А.С., действующего на основании ордера от 24 марта 2025 г. № 896716, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городского округа города-курорта Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Саакян А.В. и Саакяну К.М. о сносе самовольной постройки.

Иск обоснован тем, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 562 кв. м, по адресу: [REDACTED] возведён объект недвижимости, разрешение на строительство (реконструкцию) которого на этом земельном участке в установленном порядке ответчику не выдавалось.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 15 ноября 2023 г. с учётом определения этого же суда от 24 ноября 2023 г. об исправлении описки, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Саакян А.В. и Саакян К.М. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 17 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 находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, согласно выписки из ЕГРН от 20 мая 2023 г. земельный участок с кадастровым номером

██████████, площадью 562 кв. м, по адресу: ██████████
██████████, вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство, социальное обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, магазины, общественное питание, спорт, принадлежит на праве собственности Саакян А.В.

Земельный участок образован путём раздела исходного земельного участка с кадастровым номером ██████████ площадью 1 546 кв. м.

По заявлению Саакян А.В. Департаментом архитектуры и строительства администрации муниципального образования городской город-курорт Сочи Краснодарского края ей выдано уведомление от 17 мая 2021 г. № 7742 о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства со следующими параметрами: количество этажей – 3, площадь застройки – 225 кв. м, высота – 11,6 м, общая площадь – 492 кв.м.

На земельном участке с кадастровым номером ██████████ возведён жилой дом с кадастровым номером ██████████ с иными техническими характеристиками и площадью 733,8 кв. м.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы, руководствуясь статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, содержащимися 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 № 44), пришёл к выводу о том, что спорный жилой дом является самовольной постройкой, подлежащей сносу, поскольку в установленном порядке разрешение на его строительство на земельном участке с кадастровым номером ██████████ не выдавалось, параметры такого объекта превышают предельные параметры строительства на земельном участке и не соответствуют указанным в уведомлении о строительстве и реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметрам и допустимости размещения объекта строительства на земельном участке с кадастровым номером ██████████.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование

которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 1¹ части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на строительство, реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешения на строительство не требуется.

Согласно постановлению Пленума № 44 правовое регулирование отношений, связанных с возведением (созданием) на земельном участке объектов недвижимого имущества, осуществляется нормами гражданского, земельного, градостроительного, водного, лесного и иного законодательства. Собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их реконструкцию или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются собственниками и иными правообладателями земельных участков при условии соблюдения правового режима земельного участка, а также законодательства о градостроительной деятельности, требований технических регламентов, экологических требований, санитарно-гигиенических правил и нормативов, требований пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных законодательством. Возведение (создание) здания, сооружения с нарушением установленных законодательством требований может свидетельствовать о самовольности такой постройки (пункт 1).

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, 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. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим (пункт 2).

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 (пункт 3).

В нарушение приведённых положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по настоящему делу суд признал объект индивидуального жилищного строительства самовольной постройкой по мотиву отсутствия разрешения на его строительство.

Кроме того, согласно абзацу четвёртому пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, осуществившим её лицом либо за его счёт.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В пункте 30 постановления Пленума № 44 разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд 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.

При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (пункт 31).

По смыслу приведённых разъяснений в случае самовольной реконструкции одним из возможных способов устранения нарушений может являться приведение постройки в соответствие с установленными требованиями, в том числе приведение её в первоначальное состояние.

В данном случае в целях реконструкции двухэтажного жилого дома литеры А, 1989 г. постройки, общей площадью 338,4 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по заявлению Саакян А.В. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации город-курорт Сочи Краснодарского края было выдано уведомление от 17 мая 2021 г. № 7742 о соответствии параметров, указанных в её уведомлении о планируемой реконструкции объекта.

После реконструкции жилого дома строение имеет 3 этажа, фактическая площадь здания – 733,8 кв. м, расположено в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 562 кв. м.

Поскольку в силу пункта 1¹ части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на строительство и реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства не требуется выдача разрешения, то основанием для признания таких объектов самовольной постройкой может являться нарушение градостроительных и строительных норм и правил, а не параметров, указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции.

По настоящему делу судебные инстанции, удовлетворяя иск, ошибочно исходили из того, что нарушение согласованных в уведомлении параметров строительства может служить безусловным основанием для сноса реконструированного объекта.

В заключении судебной экспертизы от 25 августа 2023 г. № 75-08-23 (схема границ, приложение № 1) сделаны выводы о том, что объект 1989 г. постройки реконструирован, увеличена этажность, а также фактическая площадь до 733,8 кв. м. После раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] здание располагается в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 562 кв. м, при этом строение отвечает признакам индивидуального жилищного строительства, не создаёт угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Кроме того, в силу части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются, в частности, в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, а также обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (часть 1).

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8).

Реконструкция указанных выше объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом (часть 9).

Таким образом, собственник здания 1989 г. постройки и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] вправе был использовать участок без установления срока его приведения в соответствии с правилами землепользования и застройки, включающими в себя градостроительные регламенты, которые определяют предельные размеры участков, предельные параметры разрешённого строительства и реконструкции (пункт 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При применении указанных норм необходимо учитывать пункт 24 постановления Пленума № 44, согласно которому реконструкция объекта недвижимости, вид разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры или предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путём приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В связи с этим требования о сносе по основанию несоответствия разрешённому использованию земельного участка самовольной постройки, возведённой (созданной) в результате реконструкции объекта недвижимости, использование которого в силу абзаца четвертого пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускалось без приведения в соответствие с градостроительным регламентом, подлежат удовлетворению, если не будет установлена возможность приведения постройки в соответствие с градостроительным регламентом, действующим на день обращения в суд.

В нарушение указанных норм и разъяснений судебные инстанции не исследовали вопрос соответствия параметров реконструированного объекта градостроительному регламенту и не установили возможность приведения такой постройки в соответствии с предельными параметрами, установленными публичным образованием, действующими на день обращения в суд, в том числе путём уменьшения выявленных несоответствий.

В соответствии с пунктом 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. 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 (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.

При разрешении вопросов о соответствии спорной постройки градостроительным нормам и правилам, о наличии или отсутствии нарушений и их существенности судам следовало учитывать, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 546 кв. м, параметры которого учитывались при выдаче уполномоченным органом уведомления.

Из представленной выписки из ЕГРН от 20 мая 2023 г. следует, что реконструированное здание общей площадью 733,8 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] расположено на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], имеющем площадь 562 кв. м, однако на указанном земельном участке расположен ещё один объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], наличие которого имеет значение при проверке соблюдения истцом при реконструкции здания требований к площади застройки и допустимым отступам от границ.

Кроме того, поскольку раздел земельного участка произведён в период реконструкции объекта, предельные параметры разрешённого строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны

ОЦ-1, должны определяться исключительно с учётом площади участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором реконструированный объект находится.

В этой связи, при проверке предельных параметров реконструированного объекта не может учитываться совокупная площадь двух самостоятельных земельных участков, образованных в результате раздела исходного, несмотря на их принадлежность одному правообладателю Саакян А.В.

Если в результате действий собственника здания по разделу земельного участка предельные параметры разрешённого строительства перестали соответствовать установленным параметрам градостроительных регламентов для территориальной зоны ОЦ-1, то судам в соответствии с приведёнными выше разъяснениями постановления Пленума № 44 следовало поставить на обсуждение вопрос об устранимости этих нарушений, в том числе путём объединения принадлежащих истцу земельных участков.

Однако судебные инстанции при рассмотрении настоящего дела данные разъяснения не учли, что привело к неправильному разрешению спора.

С учётом изложенного 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 нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи