



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-57-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования города-курорта Анапа к Кузнецову Александру Ивановичу о признании капитального объекта строительства самовольной постройкой и возложении обязанности по её сносу, по встречному иску Кузнецова Александра Ивановича к администрации муниципального образования города-курорта Анапа о сохранении объекта недвижимости по кассационной жалобе Кузнецова Александра Ивановича на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 19 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Кузнецова А.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы и просившего судебные постановления отменить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования города-курорта Анапа (далее также – администрация) обратилась в суд с иском к Кузнецову А.И., указав, что последнему на праве собственности принадлежит земельный участок, на нём размещены жилой дом и объект коммерческого назначения,

который не соответствует градостроительным, строительным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности, создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, а также возведён с нарушением целевого назначения земельного участка. В связи с этим администрация просила признать данный объект самовольной постройкой и возложить на Кузнецова А.И. обязанность его снести.

Кузнецов А.И. подал встречный иск к администрации о сохранении объекта, в отношении которого возник спор, указав, что объект недвижимости отвечает требованиям действующих строительных норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, им предпринимались меры к узакониванию постройки.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 19 января 2023 г. первоначальные исковые требования администрации удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Кузнецова А.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2023 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения исковых требований администрации о признании капитального объекта строительства самовольной постройкой, возложении обязанности по его сносу, взыскании неустойки, в указанной части принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано, в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г. апелляционное определение отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 мая 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. решение суда первой инстанции от 19 января 2023 г. и апелляционное определение от 5 марта 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 11 марта 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 кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу

решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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, что Кузнецов А.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования: «для индивидуального жилищного строительства».

Данный земельный участок расположен в зоне объектов санаторно-курортного назначения (Р-К).

30 октября 2018 г. Кузнецову А.И. выдана исходная документация при планируемом строительстве (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) на указанном земельном участке.

27 ноября 2018 г. Кузнецов А.И. обратился в администрацию муниципального образования города-курорта Анапа с уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

4 декабря 2018 г. Кузнецову А.И. выдано уведомление о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Судом также установлено, что Кузнецовым А.И. на земельном участке фактически возведено одно двухэтажное капитальное здание неправильной формы, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа (гостевой дом «У моря»), тогда как согласно сведениям из единого государственного реестра недвижимости на данном земельном участке зарегистрированы индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] и нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED].

По делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

В заключении эксперта указано, что двухэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] и индивидуальный жилой дом с кадастровым

номером [REDACTED] являются единым объектом капитального строительства.

Возведённое ответчиком Кузнецовым А.И. строение с кадастровым номером [REDACTED], назначение нежилое, используется в качестве объекта гостиничного обслуживания и соответствует действующим на территории муниципального образования города-курорта Анапа на дату экспертного осмотра, а также на дату их возведения и введения в гражданский оборот строительным, санитарным, противопожарным, сейсмическим, экологическим нормам и правилам, а также в целом соответствует градостроительным регламентам, за исключением нецелевого использования земельного участка, не создаёт угрозу жизни и здоровью людей, не затрагивает права третьих лиц.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, установив, что разрешение на строительство здания, в отношении которого возник спор, и реконструкцию жилого дома не получалось, объект возведён с нарушением вида разрешённого использования земельного участка в отсутствие надлежащих доказательств безопасности объекта, пришёл к выводу об удовлетворении первоначальных исковых требований и отказе в удовлетворении встречного иска.

С данными выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно п. 1 ст. 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В п. 2 той же статьи предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. 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, 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 п. 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.

В силу п. 3 ст. 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 разъяснено в п. 25 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», 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 её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не были выполнены судами при рассмотрении дела, поскольку для правильного разрешения настоящего дела необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д., чего сделано не было.

Констатировав несоответствие возведённого строения целевому назначению земельного участка, суды требования администрации о его сносе удовлетворили.

При этом судами не дано оценки тому обстоятельству, что земельный участок, на котором возведён объект капитального строительства, расположен в зоне объектов санаторно-курортного назначения, одним из видов разрешённого использования объектов капитального строительства в которой является гостиничное обслуживание.

Для разрешения возникшего гражданско-правового спора суду также надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, к которым в настоящем случае относилось соответствие возведённого Кузнецовым А.И. объекта недвижимости требованиям градостроительного и земельного законодательства для разрешения вопроса о возможности его введения в гражданский оборот.

По настоящему делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, заключение которой принято судом в качестве доказательства.

Согласно ст. 67, ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами.

Указав, что выводы эксперта о безопасности спорного объекта имеют предположительный характер и не подтверждены надлежащим образом, суды при этом в нарушение требований ст. 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении дополнительных доказательств перед сторонами не поставили и сами мер к установлению значимых для правильного разрешения спора обстоятельств не предприняли, лишь указав, что в отношении спорного объекта присутствуют квалифицирующие признаки самовольной постройки: возведение объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, а также нахождение на земельном участке, целевое использование которого не предполагает размещение объектов, имеющих архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа.

Однако суд не учёл, что отсутствие разрешительной документации само по себе доказательством небезопасности возведённого строения не является. В противном случае законодателем не была бы предусмотрена возможность ввода в гражданский оборот самовольной постройки, возведённой без разрешительной документации.

Иных допустимых доказательств, опровергающих выводы, содержащиеся в заключении судебной экспертизы, материалы дела не содержат, суды их не указали.

Следует также отметить, что на той стадии, когда спор уже находится на разрешении суда, ссылка на отсутствие разрешительной документации как на основание для сноса объекта капитального строительства указывает на формальный подход суда к разрешению указанного спора, что недопустимо. Наделённый полномочиями и процессуальными возможностями устанавливать необходимые для правильного разрешения дела обстоятельства, суд должен разрешить вопрос о возможности ввода самовольной постройки в гражданский оборот, для чего должен поставить на обсуждение вопрос об обстоятельствах, указанных в п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, распределить обязанность их доказывания и предложить сторонам представить соответствующие доказательства.

Кроме того в п. 30 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 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 с учётом положений п. 3¹ ст. 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 (ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса

Российской Федерации, ч. 2 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку заключение эксперта содержало вывод о том, что вид разрешённого использования земельного участка, обуславливающий возможность эксплуатации на нём зданий и сооружений, не соответствует фактическому, однако вид разрешённого земельного участка «гостиничное обслуживание» относится к основным видам разрешённого использования земельного участка и земельный участок принадлежит правообладателю на праве собственности, то для устранения выявленного нарушения собственнику земельного участка возможно обратиться в органы Росреестра для изменения вида разрешённого использования земельного участка с «для индивидуального жилищного строительства» на «гостиничное обслуживание», что оценки со стороны суда не получило.

Возможность использования Кузнецовым И.А. объекта согласно целевому назначению земельного участка, возможность его частичного сохранения для приведения в такое соответствие суд апелляционной инстанции также не проверил.

Судебная коллегия также отмечает, что спор возник в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], однако в заключении судебной экспертизы содержится вывод о том, что данное нежилое здание составляет единый объект недвижимости с жилым домом с кадастровым номером [REDACTED].

На вышеприведённое обстоятельство обращал внимание кассационный суд общей юрисдикции в определении от 30 ноября 2023 г., указав, что фактические параметры и назначение единого объекта остались неустановленными.

Отменяя апелляционное определение от 20 июня 2023 г., Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции пришёл к выводу, что нижестоящий суд проигнорировал вывод эксперта о том, что спорные двухэтажные объекты (нежилое здание и индивидуальный жилой дом) являются единым объектом, и то, что в тех же выводах эксперта содержится указание на размещение на земельном участке Кузнецова А.И. двух объектов: двухэтажного здания с кадастровым номером [REDACTED] и индивидуального жилого дома с кадастровым номером [REDACTED].

Указанное, по мнению суда кассационной инстанции, свидетельствовало о наличии в выводах эксперта противоречий, поскольку, если экспертом установлено, что объекты недвижимости (нежилое здание и индивидуальный жилой дом) являются единым объектом, то суду необходимо установить параметры данного строения как единого объекта в целом (его характеристики, общую площадь, назначение и т.д.) и разрешить вопрос о его судьбе как единого объекта с новыми характеристиками, однако суд апелляционной инстанции указанные обстоятельства при разрешении спора проигнорировал.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции указание вышестоящего суда не исполнил, не определил параметры и назначение единого объекта капитального строительства, соответствие его целевому назначению земельного участка, не оценил возможность использования его целиком или в части в качестве жилого дома, отсутствие или наличие опасности, которую он создаёт для жизни и здоровья третьих лиц, что возможно путём назначения соответствующей экспертизы.

Таким образом, в настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Анапского городского суда Краснодарского края от 19 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий/

Судьи