



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-55-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению администрации муниципального образования город-курорт Сочи к Сухопар Александре Николаевне о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Сухопар Александры Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Сухопар А.Н., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Сочи (далее также – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Сухопар А.Н. о сносе объекта незавершённого капитального строительства в трёх надземных уровнях, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], и о взыскании судебной неустойки.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 9 сентября 2020 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2022 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 10 ноября 2022 г. апелляционное определение отменено дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2023 г. апелляционное определение отменено дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения от 28 марта 2024 г., определения кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2024 г. и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 14 апреля 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, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

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 Сухопар А.Н. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], из категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

26 октября 2018 г. Сухопар А.Н. направлено уведомление о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

27 ноября 2018 г. получено уведомление о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения данного объекта на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Впоследствии при проведении обследования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] установлено возведение на нём трёхэтажного здания, отличного от указанного Сухопар А.Н. в уведомлении о планируемом строительстве жилого дома.

Судом первой инстанции по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой спорная постройка является капитальным объектом незавершённого строительства степенью готовности 44%, с тремя этажами (включая мансардный этаж), которое находится в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Объект соответствует правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённым решением Городского собрания Сочи от 29 сентября 2009 г. № 202 и уведомлению от 27 ноября 2018 г. № 321 в части высоты объекта, максимальной площади застройки. Имеется несоответствие в соблюдении отступов от границ земельного участка.

Экспертом указано на отсутствие препятствий владельцам соседних домовладений в пользовании своими строениями (сооружениями) и земельными участками.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, приняв во внимание заключение судебной экспертизы, исходил из того, что спорная постройка находится в границах земельного участка, принадлежащего ответчику, создана в соответствии с разрешённым использованием. Ввиду отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан и нарушений прав третьих лиц суд признал выявленные нарушения незначительными, указав, что они могут быть устранены путём перераспределения земельного участка, находящегося в собственности ответчика и земель, государственная (муниципальная) собственность на которые не разграничена, а также путём согласования

изменения параметров строительства по направленному ответчиком в адрес департамента уведомлению.

Судом апелляционной инстанции по делу назначена повторная экспертиза, согласно выводам которой объект недвижимости, возведённый на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] объект имеет на дату осмотра представляет собой незавершённым строительством с процентом готовности 44%, здание расположено в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности Сухопар А.Н.

Экспертами отмечено, что по объёмно-планировочным, конструктивным, техническим решениям объект имеет признаки целевого назначения здания с наименованием «гостевой дом», что не соответствует виду разрешённого использования земельного участка, при этом соответствует противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, экологическим нормам и правилам.

Экспертами выявлены нарушения антисейсмических требований и градостроительных норм в части нарушения минимально допустимых отступов от границ земельного участка, объект также в большей части не соответствует разрешительной документации в виде уведомления от 27 ноября 2018 г. № 321, схеме планировочной организации земельного участка, градостроительному плану от 12 октября 2017 г. в части размеров в плане, этажности, минимальных отступов от границ участка по фасаду и со смежным участком, назначение гостевой дом вместо индивидуального жилищного строительства, несоблюдения требований расположения в сейсмической зоне 9 баллов.

При оценке возможности устранения выявленных нарушений экспертами указано, что часть нарушений устранить невозможно, часть – могут быть устранены, однако при неустранении выявленных нарушений создаётся угроза жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда, суд апелляционной инстанции указал, что спорный объект представляет собой трёхэтажный «гостевой дом», возведение которого осуществлено в отсутствие разрешительной документации, не соответствует виду разрешённого использования земельного участка, в связи с чем пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки.

При этом суд апелляционной инстанции не нашёл оснований для сохранения объекта с проведением работ по его переоборудованию в индивидуальный жилой дом, указав, что материалы дела не содержат сведений о возможности заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, объект создан с нарушением строительных норм и правил, несоблюдением

антисейсмических требований, что свидетельствует о возведении спорной постройки с угрозой для жизни и здоровья граждан.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, 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, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

В соответствии со 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 (п. 1).

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 (абзац четвёртый п. 2).

При этом, 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 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.

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.

В п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также разъяснено, что, 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 п. 39 ст. 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.

В п. 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также разъяснено, что использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

Принимая решение о сносе принадлежащего ответчику строения, суд апелляционной инстанции в нарушение приведённых разъяснений не привёл мотивов, в силу которых счёл нарушения градостроительных и строительных норм и правил в части минимальных отступов от границ земельных участков и нарушения антисейсмических требований существенными и препятствующими сохранению постройки.

Как разъяснено в пп. 10, 25 и 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её снос или приведение в соответствие с установленными требованиями, если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности её сохранения.

Вместе с тем, 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.

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).

Суждений относительно того, является ли снос объекта капитального строительства в данном случае пропорциональным и соразмерным допущенным ответчиком нарушениям, судами не высказано, как и не вынесено на обсуждение сторон вопроса об устранимости допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

Судами оставлены без внимания и оценки выводы, сделанные судебным экспертом, о том, что частично устранить допущенные при возведении здания нарушения возможно.

Судом апелляционной инстанции не учтено и то, что федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ч. 17 ст. 51 и ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесены изменения, согласно которым в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию не требуется.

Вывод суда о необходимости получения ответчиком разрешительной документации на строительство сделан без учёта приведенных норм права, принимая во внимание, что действующим законом обязанность по получению разрешения на строительство индивидуального жилого дома не предусмотрена.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебных актов допущено неправильное применение норм материального права, и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения 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 апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции надлежит дать оценку всем возражениям сторон, в том числе, возражениям ответчика относительно того, что на стадии готовности объекта 44 % нельзя достоверно определить его назначение, устранить противоречия в выводах

судебных экспертиз, проверить, возможно ли использование возводимого ответчиком строения в соответствии с видом разрешённого использования земельного участка, возможно ли привести строение в соответствие с требованиями градостроительных норм и регламентов, разрешив спор в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ 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 28 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи