



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-65-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Киселёва А.П. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Северский район к Сараквашину Александру Александровичу об устранении нарушений земельного законодательства

по кассационной жалобе Сараквашина Александра Александровича на решение Северского районного суда Краснодарского края от 2 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Сараквашина А.А. Тарасову Ю.М., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Северский район обратилась в суд с иском к Сараквашину А.А. об устранении нарушений земельного законодательства путём запрета эксплуатации объекта предпринимательской

деятельности по предоставлению услуг ремонта и обслуживания автомобилей на не отведённом для этих целей земельном участке, и просила возложить на ответчика обязанность в тридцатидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу за счёт собственных средств осуществить снос (демонтаж) объекта предпринимательской деятельности.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 2 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г., исковые требования администрации муниципального образования Северский район удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июня 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 16 января 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 25 марта 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, изложенные в кассационной жалобе, 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Сараквашин А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 25 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Земельный участок относится к категории земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для размещения магазина по реализации продукции птицепереработки.

17 февраля 2020 г. в адрес управления имущественных отношений администрации муниципального образования Северский район поступило письмо главы Северского сельского поселения Северского района с просьбой провести проверку земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Основанием для данной просьбы явилось заявление директора МБОУ СОШ № 44 в прокуратуру Северского района о расположении в непосредственной близости от школы объекта, используемого для ремонта и обслуживания автомобилей.

В рамках муниципального земельного контроля, проводимого управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Северский район в августе 2020 года, установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 25 кв.м, расположенном по адресу: [REDACTED], находится объект предпринимательской деятельности (мастерская, предназначенная для ремонта и обслуживания автомобилей), что подтверждается актом осмотра объекта земельных отношений и фото.

По факту выявленного нарушения управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Северский район в адрес начальника Северского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю направлены материалы для принятия мер.

Письмом от 10 октября 2020 г. в управление имущественных отношений из Северского отдела Управления Росреестра по Краснодарскому краю поступила информация о том, что в результате внеплановой выездной проверки использования Сараквашиным А.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] выявлено нарушение земельного законодательства, подпадающее под действие части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с видом разрешённого использования).

При этом до настоящего времени земельный участок используется не по целевому назначению, вид разрешённого использования не изменён.

Истцом в адрес ответчика направлено уведомление от 4 декабря 2020 г. о необходимости приведения земельного участка в соответствие с целевым назначением.

Установив факт использования Сараквашиным А.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не по целевому назначению, суд пришёл к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска администрации муниципального образования Северский район, запретив эксплуатацию объекта предпринимательской деятельности по предоставлению ремонта и обслуживания автомобилей, а также возложив на Сараквашина А.А. обязанность снести указанную автомастерскую.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя 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.

Согласно статье 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 (пункт 1).

Как указано в пункте 19 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) 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 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (абзац первый).

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (абзац третий).

Суд первой инстанции, вынося решение о сносе здания, используемого в качестве автомастерской, по сути, признал его самовольной постройкой.

Однако судом не был поставлен на обсуждение вопрос соответствует ли сам объект капитального строительства виду разрешённого использования земельного участка, несмотря на его эксплуатацию в иных целях, соблюдены ли ответчиком градостроительные, строительные нормы и правила при возведении постройки, нарушаются ли постройкой права и законные интересы истца либо других лиц, существует ли угроза жизни и здоровью граждан.

Выяснение таких обстоятельств, как правило, требует специальных познаний.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Однако по настоящему делу суд вопрос о назначении экспертизы на обсуждение сторон не поставил.

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 ее 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).

Признавая несоответствие использования спорного объекта виду разрешённого использования земельного участка, а сам спорный объект самовольной постройкой по этому признаку, суд в нарушение приведённых разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, в таком случае не поставил на обсуждение вопрос об устранимости этого нарушения без сноса самой постройки.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки нижестоящего суда не исправили.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что 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.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с законом, а также принять во внимание, что 17 апреля 2024 г. Сараквашин А.А. произвёл отчуждение спорного земельного участка Богачеву В.В.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 2 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи