



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-52-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Туапсинский район к Куйдиной Людмиле Васильевне о признании объекта самовольной постройкой, его сносе, по встречному иску Куйдиной Людмилы Васильевны к администрации муниципального образования Туапсинский район о признании права собственности на реконструированный объект капитального строительства

по кассационной жалобе Куйдиной Людмилы Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 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 Киселёва А.П., выслушав представителя Куйдиной Л.В. – Рассоху К.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Туапсинский район (далее – администрация) обратилась в суд с названным выше иском, указав, что ответчик, являясь собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу [REDACTED]», участок № [REDACTED], в нарушение выданного разрешения на строительство в границах земельного участка возвёл

двухэтажный объект капитального строительства, ведутся работы по строительству третьего этажа.

Администрация просила признать реконструкцию объекта самовольной, возложить на ответчика обязанность в течение года со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос спорного объекта или привести его в соответствие с параметрами, сведения о которых имеются в ЕГРН (жилой дом, общей площадью 204,51 кв.м, этажность 1, назначение – жилое), в случае неисполнения ответчиком решения суда взыскать с Куйдиной Л.В. денежные средства в размере 1 000 руб. за каждый день неисполнения обязательства.

Куйдина Л.В. обратилась в суд со встречным иском к администрации, просила признать за ней право собственности на реконструированный объект капитального строительства.

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 24 октября 2023 г. в удовлетворении иска администрации отказано. Встречные исковые требования Куйдиной Л.В. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования администрации удовлетворены частично. На Куйдину Л.В. возложена обязанность в течение шести месяцев со дня вступления решения суда осуществить снос самовольной постройки или привести спорный объект в соответствие с параметрами, сведения о которых имеются в ЕГРН. В удовлетворении встречных исковых требований Куйдиной Л.В. отказано.

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

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 апреля 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, возражения на неё, 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Куйдина Л.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], уточнённой площадью 700 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], участок № [REDACTED]

16 мая 2017 г. управлением архитектуры и градостроительства администрации Куйдиной Л.В. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома со сроком действия до 16 мая 2027 г.

По результатам проведённых публичных слушаний постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 13 ноября 2018 г. № 1804 Куйдиной Л.В. предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в связи со сложной конфигурацией и рельефом, неблагоприятным для застройки земельного участка (перепад высот 15 метров).

19 сентября 2019 г. управлением архитектуры и градостроительства администрации Куйдиной Л.В. выдано уведомление о соответствии построенного на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно сведениям ЕГРН на данном земельном участке расположен индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 204,1 кв.м, этажность – 1, право собственности зарегистрировано за Куйдиной Л.В. 5 декабря 2019 г.

В отношении индивидуального жилого дома и земельного участка в ЕГРН зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, оформленной между залогодержателем ПАО КБ «Центр-инвест» и залогодателем Куйдиной Л.В., на основании договора залога недвижимого имущества от 14 января 2022 г.

11 января 2023 г. Куйдина Л.В. обратилась в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта изменений основных характеристик объекта недвижимости в отношении индивидуального жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] в связи с изменением количества этажей и площади, в соответствии с предоставленным техническим планом от 1 августа 2022 г.

При проведении правовой экспертизы представленных документов осуществление действий по государственной регистрации права приостановлено 29 января 2023 г. в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В результате проведённого администрацией 27 июля 2022 г. осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] установлено, что в

границах осматриваемого земельного участка расположен капитальный двухэтажный объект, ведутся работы по возведению третьего этажа.

Согласно информации, предоставленной ГУП КК «Комитет по лесу», при проведении камеральных работ установлено, что по материалам лесоустройства Джубгского лесничества 1999 года земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] частично расположен на землях лесного фонда в части выдела 8 квартала 151А Лермонтовского участкового лесничества Джубгского лесничества. Определение границ земель лесного фонда осуществляется на основании материалов лесоустройства, приказа Федерального агентства лесного хозяйства (Рослесхоза) от 4 октября 2021 г. № 742 «Об утверждении границ Джубгского лесничества в Краснодарском крае».

28 июля 2022 г. Куйдина Л.В. направила в управление архитектуры и градостроительства администрации уведомление о реконструкции (увеличении площади застройки), однако письмом от 5 августа 2022 г. управление сообщило о несоответствии параметров, указанных в уведомлении, а именно: превышение коэффициента использования территории земельного участка; расположение земельного участка в четвёртой подзоне приаэродромной территории аэродрома Краснодара (Пашковский); частичное нахождение земельного участка в границах земель лесного фонда.

Определением суда от 5 мая 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено индивидуальному предпринимателю Авджяну А.Р.

Как следует из заключения эксперта, единственным существующим на дату исследования несоответствием (нарушением) спорного объекта существующим на дату исследования требованиям строительных, градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил является расположение объекта по южной части границы земельного участка по смежеству с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], здание пересекает кадастровую границу смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], максимальный выступ составляет 0,6 м, пересечение – 2 кв.м.

Устранение выявленных несоответствий возможно путём демонтажа выступающих конструкций или перераспределением земель со смежным землепользователем. Сохранение спорного объекта в состоянии, представленном для обследования, не создаст угрозы жизни и здоровью граждан, но нарушает права владельца смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Определением суда от 7 сентября 2023 г. по делу назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено индивидуальному предпринимателю Авджяну А.Р.

Как следует из заключения эксперта, несоответствия, выражающиеся в выступе здания за правовую (кадастровую) границу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и пересечении зданием границ смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (максимальный

выступ составлял 0,6 м, пересечение – 2 кв.м), устранены. Часть конструктивных элементов здания, выступающих за правовую границу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и пересекающих правовую границу смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], демонтированы.

Отказывая в удовлетворении требований администрации, суд первой инстанции исходил из того, что нарушения градостроительных и иных норм правил не установлено, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, указав при этом на устранение ответчиком приведённых в экспертном заключении от 27 июня 2023 г. несоответствий путём демонтажа выступающих конструкций.

Судом первой инстанции также отмечено, что поскольку превышений разрешённой максимальной высоты строения не установлено, то одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Корпорация по ОрВД» не требуется. Отклоняя довод администрации о том, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] частично находится в границах земель лесного фонда, суд первой инстанции с учётом ответа на запрос Министерства природных ресурсов Краснодарского края указал, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Удовлетворяя встречные иски, суд первой инстанции, установив, что Куйдиной Л.В. получено разрешение на строительство, после реконструкции спорного объекта ею предприняты достаточные и необходимые меры к его легализации, пришёл к выводу о возможности признания права собственности на спорный объект.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на то, что объект капитального строительства создан путём реконструкции, произведённой с нарушением законодательства Российской Федерации, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а также Правил землепользования и застройки Джубгского городского поселения Туапсинского района, утверждённых решением Совета муниципального образования Туапсинский район от 28 марта 2014 г. № 90, а именно: создан цокольный этаж путём возведения стен между колоннами, где находилась часть поддомового пространства, начато возведение второго этажа.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что Куйдина Л.В. обратилась в орган местного самоуправления с уведомлением о планируемой реконструкции только после регистрации права собственности на жилой дом.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

На основании пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 222 указанного кодекса 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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 данного кодекса установлено, что 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 (далее – установленные требования), 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 пунктом 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.

Как следует из разъяснений действовавшего на момент рассмотрения дела судом первой инстанции пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обусловливается 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, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время 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).

Как указано в пункте 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.

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.

Из приведённых выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на её строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

По настоящему делу заключением судебной строительно-технической экспертизы установлено что, спорное строение возведено с соблюдением строительных и технических норм и правил, требований противопожарной безопасности, не нарушает прав третьих лиц, не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Допущенные при строительстве нарушения являются несущественными и устранимыми.

Заключением дополнительной судебной экспертизы установлено, что незначительные нарушения, допущенные при реконструкции объекта, устранены.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении первоначального иска и отказе в удовлетворении встречного иска, суд апелляционной инстанции, не поставив под сомнение выводы судебной экспертизы об отсутствии каких-либо существенных нарушений, вопреки приведённым выше положениям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации сослался только лишь на отсутствие разрешения на строительство данного объекта (возведение иного объекта, чем тот, на который было дано разрешение).

Из установленных судом обстоятельств следует, что спорное строение, в отношении которого постановлено решение о сносе, является местом жительства ответчика и членов её семьи, в том числе несовершеннолетних, однако в нарушение разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, вопрос об их выселении судом не разрешался, прокурор к участию в деле для дачи заключения не привлекался.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 12 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