



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ25-16-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Волгограда к Маммедовой Ширинбейим Джавад гызы о сносе объекта самовольного строительства

по кассационной жалобе Маммедовой Ширинбейим Джавад гызы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 19 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Волгограда обратилась в суд с иском к Маммедовой Ш.Д. гызы о сносе принадлежащего ей на праве собственности торгового павильона площадью 93,9 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке площадью 213 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], указав в обоснование требования, что первоначально данный земельный участок был предоставлен ООО «[REDACTED]» на основании решения комиссии по установке

временных объектов постановлением администрации Краснооктябрьского района Волгограда в аренду сроком на 10 месяцев в целях строительства трех торговых павильонов. Согласно заключению к плану межевания границ земельного участка от 27 марта 2001 г. рекомендуемым видом его использования является краткосрочная аренда для размещения временных сооружений на землях общего пользования. Считаю, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не предоставлялся для строительства торгового павильона как объекта недвижимости, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию данного объекта недвижимости не выдавались, а заключенный сторонами спора в 2013 году без торгов договор купли-продажи земельного участка является недействительной (ничтожной) сделкой, истец просил признать торговый павильон самовольной постройкой и снести его.

Решением Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 19 сентября 2024 г. решение суда отменено в части отказа в удовлетворении требования о сносе объекта самовольного строительства, в данной части принято новое решение об удовлетворении иска. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Маммедовой Ш.Д. гызы ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 21 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной

имущества администрации Волгограда, министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области).

Решением министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 9 августа 2013 г. № 3155 Маммедовой Ш.Д. гызы предоставлен в собственность за плату земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 213 кв. м для эксплуатации отдельно стоящего здания торгового павильона.

3 сентября 2013 г. между министерством по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Маммедовой Ш.Д. гызы заключен договор купли-продажи земельного участка № [REDACTED].

9 сентября 2013 г. указанный участок передан Маммедовой Ш.Д. гызы по акту приема-передачи.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Маммедова Ш.Д. гызы является собственником здания с кадастровым номером [REDACTED] площадью 93,9 кв. м и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 213 кв. м, расположенных по адресу: [REDACTED] (ранее [REDACTED]).

Вступившим в законную силу решением Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 31 октября 2022 г. отказано в удовлетворении иска департамента муниципального имущества администрации Волгограда к Маммедовой Ш.Д. гызы о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], и об освобождении данного земельного участка путем демонтажа (сноса) этого объекта.

Администрация Волгограда была привлечена к участию в данном деле в качестве третьего лица.

В ходе рассмотрения настоящего дела судом по ходатайству ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам экспертов ФБУ Волгоградская ЛСЭ Минюста России от 23 апреля 2024 г. нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] обладает признаками объекта капитального строительства, имеет прочную связь с землей, перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Строение не соответствует строительным нормам и правилам в

части устройства тамбура, воздушно-тепловой завесы и доступности для маломобильных групп населения. Других нарушений строительных норм и правил, а также градостроительных и противопожарных требований не установлено. Техническое состояние нежилого здания соответствует требованиям статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в связи с чем отсутствует угроза жизни и здоровью неопределенного круга лиц в ходе его эксплуатации.

13 февраля 2024 г. администрацией Волгограда Маммедовой Ш.Д. гызы выдано согласие на заключение соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с землями государственной неразграниченной собственности.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на обстоятельства, установленные вступившими в законную силу решениями Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 22 декабря 2000 г. и от 31 октября 2022 г., и установил, что спорное строение возведено и принято в эксплуатацию как объект недвижимости, который не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц. Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о пропуске администрацией Волгограда срока исковой давности, поскольку о наличии на земельном участке торгового павильона истцу известно с момента предоставления Маммедовой Ш.Д. гызы участка в аренду – 27 мая 2004 г.

Отменяя решение суда об отказе в сносе объекта самовольного строительства и принимая решение о его сносе, суд апелляционной инстанции исходил из того, что торговый павильон подлежит отнесению к нестационарным торговым объектам и не отвечает признакам недвижимого имущества, земельный участок не предоставлялся ответчику в установленном порядке для строительства недвижимого имущества, возведенного с нарушением градостроительных норм без соответствующего разрешения, оснований для предоставления ответчику в собственность земельного участка не имелось и срок исковой давности администрацией Волгограда не пропущен.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с

существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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 пункте 2 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» разъяснено, что 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 ее выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Из представленной выписки из ЕГРН следует, что Маммедова Ш.Д. гызы с 2013 года является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 213 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – эксплуатация торгового

павильона, расположенного по адресу: [REDACTED]
[REDACTED] (ранее [REDACTED]).

В пределах данного земельного участка находится здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 93,9 кв. м, право собственности на которое как на объект недвижимости возникло у ответчика на основании вступившего в законную силу решения Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 22 декабря 2000 г.

Кроме того, вступившим в законную силу решением этого же суда от 31 октября 2022 г. по делу № 2-1658/2022 по иску департамента муниципального имущества администрации Волгограда к Маммедовой Ш.Д. гызы о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости и освобождении земельного участка путем демонтажа (сноса) этого объекта установлено, что нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], является объектом недвижимости, эксплуатация которого не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, а договор купли-продажи земельного участка от 3 сентября 2013 г., на котором расположено это здание, не нарушает публичные интересы. Также суд пришел к выводу о пропуске департаментом муниципального имущества администрации Волгограда срока исковой давности по названным исковым требованиям, поскольку истцу по состоянию на 27 мая 2004 г. было достоверно известно о наличии торгового павильона и его характеристиках.

Администрация Волгограда участвовала в рассмотрении названного гражданского дела.

Согласно части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Суд апелляционной инстанции в нарушение приведенной нормы процессуального права допустил возможность оспаривания установленных вступившими в законную силу решениями обстоятельств и пришел к противоположным выводам, в частности о том, что спорное здание не отвечает признакам недвижимого имущества, в связи с чем признал договор купли-продажи земельного участка от 3 сентября 2013 г. ничтожной сделкой.

Тем самым суд апелляционной инстанции дал правовую оценку обстоятельствам приобретения ответчиком земельного участка в собственность, что не входило в предмет иска по настоящему делу и не являлось его основанием, поскольку администрация Волгограда не просила о признании договора купли-продажи земельного участка недействительной сделкой и применении последствий ее недействительности.

Более того, решением Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 31 октября 2022 г. департаменту муниципального имущества администрации Волгограда, являющемуся структурным подразделением истца, отказано в признании договора купли-продажи земельного участка недействительной сделкой по данному основанию, что в силу пункта 2 части 1 статьи 134, абзаца третьего статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исключало возможность повторного рассмотрения судом данного искового требования.

Также суд апелляционной инстанции вопреки нормативным положениям пунктов 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал в своем определении доказательства, на которых основан его вывод о том, что спорное здание не отвечает признакам недвижимого имущества, мотивы, по которым он не принял доказательства, опровергающие данный вывод, в частности заключение судебной строительно-технической экспертизы от 23 апреля 2024 г., признанное по настоящему делу судом первой инстанции надлежащим доказательством, а также мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о пропуске администрацией Волгограда срока исковой давности.

При таких обстоятельствах апелляционное определение об отмене решения суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требования о сносе объекта самовольного строительства и принятии в данной части нового решения об удовлетворении иска нельзя признать законным.

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

Каких-либо нарушений судом первой инстанции норм процессуального права существенного характера из материалов дела не усматривается, и суды апелляционной и кассационной инстанций на такие нарушения не ссылались.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Волгоградского областного суда от 19 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. подлежат отмене, а решение Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2024 г. – оставлению в силе, как постановленное в соответствии с нормами гражданского законодательства, подлежащими применению к сложившимся правоотношениям, и требованиями процессуального закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 19 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить, оставить в силе решение Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 20 мая 2024 г.

Председательствующий

Судьи