



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-76-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 Марьина А.Н.,
судей Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Мельникову Дмитрию Александровичу и Мельниковой Юлии Владимировне о сносе объекта капитального строительства

по кассационной жалобе Мельникова Дмитрия Александровича и Мельниковой Юлии Владимировны на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Мельникова Д.А. и Мельниковой Ю.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, и представителя Инашвили В.А. – Шульги М.М. по дов. от 17 февраля 2023 г., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В. о сносе самовольной постройки.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 марта 2024 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Мельников Д.А. и Мельникова Ю.В. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 7 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В. на праве общей совместной собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], общей площадью 77 кв.м.

На данном участке расположен жилой дом-двойник 1914 г. постройки площадью 122,6 кв.м.

Также ответчикам принадлежит жилое помещение в жилом доме площадью 28,2 кв.м, расположенное по указанному адресу.

В целях получения разрешения на реконструкцию указанного жилого помещения ответчики обратились в администрацию с соответствующими заявлениями.

Ответом Управления архитектуры и градостроительства администрации от 12 июля 2017 г. Мельникову Д.А. согласовано строительство подпорной стены с гидроизоляцией по меже земельного участка по ул. [REDACTED].

Письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации от 5 апреля 2018 г. ответчикам отказано в выдаче разрешения на реконструкцию помещений, поскольку места, допустимые для размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке, отсутствуют; кроме того, разрешения на реконструкцию объектов капитального строительства выдаются в отношении всего такого объекта, а не на его составную часть.

Впоследствии главным архитектором администрации согласован эскиз объекта капитального строительства по адресу: [REDACTED].

На основании указанного согласования ответчики осуществили реконструкцию жилого помещения площадью 28 кв.м. После проведенных работ данный объект стал представлять собой объект капитального строительства в двух уровнях.

При проведении 29 марта 2023 г. выездного обследования выявлено, что на земельном участке с КН [REDACTED] находится объект капитального строительства в двух уровнях. Указанный объект расположен с нарушением нормативного отступа от границ земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования.

По результатам муниципального земельного контроля, проведенного 14 апреля 2023 г. в связи с поступлением сведений о том, что на спорном земельном участке произведено незаконное возведение объекта капитального строительства, эксплуатируемого в качестве массажного салона, Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В. направлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований земельного и градостроительного законодательства.

Согласно письму Управления архитектуры и градостроительства администрации от 29 мая 2023 г. разрешительная документация в отношении указанного земельного участка в архиве управления отсутствует.

По заключению кадастрового инженера от 26 июля 2023 г., при сопоставлении сведений, указанных в выписке из ЕГРН, в части местоположения границ и сведений, полученных в результате инструментального измерения участка, выявлено, что часть спорного строения

и лестничный марш расположены за пределами границ земельного участка с КН [REDACTED]. Общая площадь части строения и лестничного марша за пределами границ данного земельного участка составляет 14 кв.м.

При рассмотрении дела судом первой инстанции назначалась строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Экспертная позиция» от 23 ноября 2023 г. расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], реконструированный объект (дом) является капитальным жилым домом блокированной застройки, общая площадь помещений дома составляет 88,20 кв.м, количество этажей объекта капитального строительства равно трём (подземный (цокольный этаж глубиной в два яруса) и надземный первый этаж выше нулевой отметки пола).

При производстве экспертизы выявлены нарушения требований санитарно-эпидемиологических, строительных, градостроительных, природоохранных и иным норм и правил, а также несоответствие режиму хозяйственной деятельности, установленному для данного объекта капитального строительства в виде расположения жилых помещений дома на цокольном этаже, отсутствия согласия соседей на производство реконструкции здания, отсутствия работ по укреплению основания и фундамента соседнего сблокированного здания, отсутствия проектно-сметной документации на производство реконструкции объекта капитального строительства, отсутствия разрешения на производство реконструкции, невыполнения требований технических условий по благоустройству прилегающей территории, использования пожароопасных материалов при отделке фасада здания (обшит деревянной рейкой) и нарушения вида разрешённого использования здания и земельного участка, предназначенных для индивидуального проживания (использование здания для амбулаторно-поликлинического обслуживания, бытового обслуживания – массажного салона).

Также экспертом указано, что данный жилой дом не соответствует требованиям статьи 31 Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённых решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.2», а именно:

- объект капитального строительства возведён с нарушением установленных нормативных отступов от границ земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования по улица Кирова и Киевской;

- согласно сведениям Управления архитектуры и градостроительства администрации разрешительная документация на реконструкцию и перепланировку объекта капитального строительства в трёх уровнях на указанном земельном участке администрацией не выдавалась;

- согласно поступившему в адрес администрации заключению кадастрового инженера ООО «ЮжГео» при сопоставлении сведений, указанных выписке из ЕГРН, в части местоположения границ и сведений, выявленных в результате инструментального измерения участка, обнаружено, что часть здания и лестничный марш находятся не в границах земельного участка. Часть подпорной стены здания и железобетонные ступени лестницы расположены за пределами границ участка площадью в 14 кв.м.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 222 и 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 42 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 2, 48, 49, 51, 52 и 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 5 и 39 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 о самовольной постройке), принял во внимание выводы эксперта и исходил из того, что спорный объект расположен с нарушением нормативного отступа от границ земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования; реконструирован без разрешения на реконструкцию и согласия владельцев здания, заблокированного со зданием ответчиков; площадь застройки земельного участка в результате произведённой реконструкции значительно увеличилась и превышает предельные максимальные параметры строительства для застройки земельных участков в данной зоне; часть здания (часть подпорной стены здания и железобетонные ступени лестницы) выходит за пределы земельного участка, принадлежащего ответчикам; здание и земельный участок используются в нарушение существующего разрешённого вида использования для осуществления коммерческой деятельности, в связи с чем пришёл к выводу об обоснованности требований администрации о признании спорного объекта самовольным и его сносе, а также указал, что при данных обстоятельствах отсутствуют какие-либо гарантии безопасности построенного объекта, тем самым создана угроза жизни и здоровью неопределённого круга лиц.

С выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частно-правовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю) либо публично-правовое нарушение формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

Из представленной выписки из ЕГРН от 27 июля 2023 г. следует, что в пределах земельного участка с КН [REDACTED] общей площадью 77 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, принадлежащего Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В. на праве общей совместной собственности, расположен жилой дом-двойник 1914 года постройки общей площадью 122,6 кв. м.

Согласно выкопировке из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утверждённых решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 г. № 466 (в редакции решения от 16 августа 2022 г. № 534), земельный участок с КН [REDACTED] расположен в территориальной зоне Ж1.2, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны Ж1.2 (зона индивидуального жилищного строительства), указаны предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определены минимальный отступ от границ земельного участка 3/5, предельная высота зданий 20 м / 3 надземных этажа и площадь застройки 50%.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Основанием для обращения администрации с требованием о сносе явился выявленный факт реконструкции жилого дома без разрешения на строительство и нарушение установленных отступов от границ земельного участка с КН [REDACTED], отделяющего его от территории общего пользования по улицам Кирова и Киевской.

Правилами статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определён порядок направления уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Частью 14 указанной статьи предусмотрено, что в случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подаёт или направляет способами, указанными в частях 1 и 1.1 данной статьи, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров.

В пункте 3 постановления Пленума о самовольной постройке разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

При разрешении спора по иску уполномоченного органа о сносе самовольной постройки судебные инстанции ошибочно применили положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации Российской Федерации и пункта 39 постановления Пленума о самовольной постройке, регулирующие основания для признания права собственности на самовольную постройку.

Вместе с тем анализ правовых норм, регулирующих вопросы самовольного строительства, определяет различные правовые критерии (основания) для легализации таких объектов и сноса самовольных построек.

Судебные инстанции, установив, что при реконструкции здания были нарушены нормы градостроительного законодательства, не учли положения части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой не требуется выдача разрешения на строительство/реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства.

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 названного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

В этой связи применение к спорным отношениям правил части 2 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации нельзя признать правильным, а выводы судов о том, что эксплуатация здания допускается после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию не основан на нормах действующего законодательства.

Согласно заключению судебной экспертизы от 23 ноября 2023 г. № 127/СТЭ/23 объект капитального строительства (класс капитальности 3 – малоэтажные дома) является капитальным жилым домом блокированной жилой застройки, возведён с нарушением нормативных отступов от границ земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования, также выявлено, что часть здания и лестничный марш находятся не в границах земельного участка, часть подпорной стены здания и железобетонные ступени лестницы расположены за пределами границ участка площадью 14 кв. м.

Вместе с тем судебные инстанции не исследовали вопрос существенности допущенных гражданином при реконструкции объекта нарушений, установленных градостроительным регламентом, предельных параметров разрешённого строительства.

Как разъяснено в пункте 29 постановления Пленума о самовольной постройке, 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 пункте 31 постановления Пленума о самовольной постройке указано, что 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 (абзац третий пункта 2, пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении (создании) постройки нарушениях, вместе с тем указание в резолютивной части конкретного перечня строительных работ, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, не является обязательным, поскольку исполнение решения суда в части приведения постройки в соответствие с установленными требованиями производится по правилам, предусмотренным главой 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Принимая судебные акты о сносе, суды не исследовали возможность устранения допущенных нарушений, данный вопрос не был предметом и судебной экспертизы.

При рассмотрении спора Мельников Д.А. и Мельникова Ю.В. указывали, что в жилом доме зарегистрированы, в том числе, и их двое несовершеннолетних детей.

Поскольку в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц с привлечением к участию в деле прокурора (пункт 11 постановления Пленума о самовольной постройке).

Указанные требования судебные инстанции по настоящему делу не выполнили.

По общим правилам постройка, возведённая (созданная), в том числе в результате реконструкции, в отсутствие согласия других участников совместной собственности, является самовольной.

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы от 23 ноября 2023 г. следует, что реконструированный объект является домом блокированной жилой застройки.

Вместе с тем судебные инстанции, установив, что спорное здание является жилым домом блокированной жилой застройки, а земельный участок с КН [REDACTED] находится в собственности Мельникова Д.А. и Мельниковой Ю.В., не учли следующее.

Согласно пункту 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

В отношении образования земельных участков, занятых блоками жилого дома блокированной застройки, каждый блок жилого дома такой застройки должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования (письмо Росреестра от 3 апреля 2017 г. № 14-04075-ГЕ/17 вместе с письмом Минэкономразвития России от 14 марта 2017 г. № Д23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки»).

В этой связи, поскольку реконструкция осуществлялась исключительно в отношении отдельного блока жилого дома, расположенного на земельном участке, принадлежащем Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В., выводы суда о нарушении прав третьих лиц применительно к спорному случаю не могут признаваться правильными.

Таким образом, поскольку спорный дом блокированной жилой застройки не находится в долевой собственности, при отсутствии доказанности общего имущества (техническая и функциональная автономность), оснований для удовлетворения иска не имелось.

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (абзац третий пункта 19 постановления Пленума о самовольной постройке).

Кроме того, судебные инстанции для объективной оценки допущенных нарушений при реконструкции жилого дома не учли результат рассмотрения гражданского дела (№ 2-1353/2018) по иску Инашвили В.А. к Мельникову Д.А. и Мельниковой Ю.В. об устранении препятствий в пользовании частью жилого дома и проведённой в рамках него судебной экспертизы от 31 августа 2018 г. № 06.18/197.

В силу статьи 215 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого в гражданском, административном или уголовном производстве, а также дела об административном правонарушении.

При рассмотрении настоящего спора Мельниковым Д.А. и Мельниковой Ю.В. заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу до рассмотрения другого дела № 2-1312/2023 по иску названных физических лиц к администрации о признании права собственности на реконструированный жилой дом блокированной застройки с целью последующей реконструкции объекта. При этом указано, что определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 17 апреля 2023 г. по

указанному делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза с целью установления допущенных нарушений и их устранения.

Суд первой инстанции, отказав в приостановлении производства по настоящему спору, нарушил требования процессуального законодательства, при этом не учёл, что обстоятельства, установленные в рамках дела № 2-1312/2023 могут иметь преюдициальное значение для вопроса о сносе строения, поскольку наличие оснований для легализации объекта может исключить признание такого объекта самовольной постройкой.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи