



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-82-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 Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа Краснодарского края к Мазуру Николаю Алексеевичу и Мазур Наталье Валерьевне о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе, о взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе Мазура Николая Алексеевича и Мазур Натальи Валерьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Мазура Н.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Мазуру Н.А. и Мазур Н.В. о признании самовольной постройкой четырехэтажного капитального здания с эксплуатируемой кровлей с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 522,7 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], и его сносе в течение 30 дней со дня вступления решения в силу, а также о взыскании судебной неустойки в размере 20 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда в установленный срок.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 20 января 2021 г. иск оставлен без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2022 г. решение отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований в части.

Суд обязал ответчиков в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу привести спорное здание в соответствие с разрешительной документацией, а в случае невозможности его приведения в соответствие с разрешительной документацией осуществить его снос. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2022 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 ноября 2022 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции признал спорное здание самовольной постройкой, возложил на ответчиков обязанность в течение 30 дней со дня вступления апелляционного определения в законную силу осуществить его снос. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2023 г. апелляционное определение от 24 ноября 2022 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований частично.

Суд апелляционной инстанции признал самовольной постройкой четырехэтажное капитальное здание с эксплуатируемой кровлей, расположенное по адресу: [REDACTED], и обязал ответчиков снести его в течение 30 дней со дня вступления апелляционного определения в законную силу. Требование о взыскании судебной неустойки оставлено без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. апелляционное определение от 10 октября 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителей поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 12 августа 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 25 декабря 2024 г. заявителям восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на названные судебные постановления, а определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2025 г.

определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 августа 2024 г. отменено, 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 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 данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Мазуру Н.А. и Мазур Н.В. на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит земельный участок с КН [REDACTED] площадью 335 кв.м, категории – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – под индивидуальную жилую застройку, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Право собственности зарегистрировано 29 июня 2011 г.

21 ноября 2019 г. администрацией составлен акт № 336 проверки соблюдения требований земельного законодательства, из которого следует, что на земельном участке расположено четырехэтажное капитальное здание с эксплуатируемой кровлей с КН [REDACTED] площадью 522,7 кв.м, годом завершения строительства – 2012. Право общей долевой собственности на жилой дом зарегистрировано 26 декабря 2012 г. на основании решения Анапского городского суда Краснодарского края от 21 сентября 2012 г. по делу № 2-2314/12, однако данным решением признано право собственности на объект незавершенного

строительства степенью готовности 55% и площадью застройки 169,8 кв.м. В данном объекте в летний период осуществляется коммерческая деятельность в виде услуг временного проживания (гостевой дом), что не соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Определением Анапского городского суда Краснодарского края от 29 октября 2020 г. назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ЭКСКО».

Согласно заключению судебной экспертизы объект капитального строительства соответствует требованиям СНиП, градостроительным, пожарным и иным нормам и правилам, за исключением норм отступов от границ соседних земельных участков. Данные нарушения являются незначительными и неустранимыми. Объект капитального строительства завершен строительством, состоит из 4 этажей, в том числе 1 подземный этаж, площадь застройки земельного участка – 169,8 кв.м, общая площадь здания – 522,7 кв.м. Здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан, является индивидуальным жилым домом, целевое назначение земельного участка не нарушено.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из анализа представленных фотоматериалов по состоянию на 2012 г. и 2020 г., указав, что характеристики спорного объекта не поменялись, за исключением того, что его строительство окончено, при этом этажность, площадь застройки, размещение объекта остались неизменными.

Суд также указал, что вопрос несоблюдения ответчиками при строительстве спорного объекта недвижимости отступов от границ смежных земельных участков рассматривался в рамках гражданского дела № 2-2314/12, по которому вынесено решение от 21 сентября 2012 г. и повторной правовой оценке не подлежит.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 мая 2021 г. по делу назначена повторная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «СТЭА».

Из заключения повторной судебной экспертизы следует, что капитальное здание площадью 522,7 кв.м, площадью застройки земельного участка – 176 кв.м с

учетом отделки наружных стен толщиной 10 см, площадью застройки без учета облицовки стен – 169,8 кв.м, на дату осмотра по целевому назначению соответствует критериям индивидуального жилого дома, а также строительным и санитарным нормам и правилам, требованиям экологической и пожарной безопасности. Противопожарные разрывы возведением спорного здания не нарушены. Выявлено отклонение от нормативного размера отступа здания от фасадной границы земельного участка. Данное отклонение устранить невозможно, по мнению эксперта, оно является технически несущественным. Спорное здание не подлежит соотнесению с требованиями Генерального плана городского округа города-курорта Анапа и Правилами землепользования и застройки, так как градостроительный регламент установлен после регистрации права собственности на спорный объект недвижимости. Объект капитального строительства, соответствующий техническим регламентам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В заключении также указано на то, что объект экспертизы расположен в тех же параметрах относительно границ земельного участка, которые были зафиксированы в документах, отражающих местоположение здания относительно границ земельного участка в 2011–2012 годах при регистрации права собственности на незавершенный строительством объект на основании решения Анапского городского суда Краснодарского края от 21 сентября 2012 г. и при оформлении правоустанавливающих документов на жилой дом в 2012 году, который по состоянию на дату осмотра не имеет признаков пристройки или изменения параметров застройки.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иски частично, указав, что спорный объект построен с нарушением минимальных отступов от границ смежных земельных участков. Данное нарушение не может быть признано несущественным, так как местоположение спорного объекта не соответствует противопожарным требованиям в части 6-метровых противопожарных разрывов, что влечет угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд также указал на нецелевое использование земельного участка, поскольку здание используется в качестве гостевого дома и данное здание не отвечает признакам индивидуального жилого дома.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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 (пункт 1).

Как разъяснено 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», в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки (пункт «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации, пункт 1 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 19 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации указано, что при наличии утвержденных 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 разрешенного 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).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

Из пункта 29 этого же постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, 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 пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом 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 соответствии с частью 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 данным кодексом.

В силу части 2 статьи 209 этого же кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не

могут вновь заявлять в суде те же исковые требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Из материалов дела следует, что вступившим в законную силу решением Анапского городского суда Краснодарского края от 21 сентября 2012 г. отказано в удовлетворении иска администрации к Мазуру Н.А. и Мазур Н.В. о сносе самовольно возводимого капитального здания, удовлетворен встречный иск Мазура Н.А. и Мазур Н.В. о признании права собственности на объект незавершенного строительства – жилой дом степенью готовности 55%, площадью застройки 169,8 кв.м.

Из данного решения следует, что администрация на основании постановления главы города-курорта Анапа от 14 января 2000 г. № 18/1 «О проектировании и строительстве нового дома взамен старого по ул. [REDACTED]» согласовала и утвердила проект трехэтажного жилого дома, а также схему планировочной организации земельного участка, принадлежащего правопреемнику ответчиков.

Как установлено судом первой инстанции и указано в заключениях судебных экспертиз, характеристики спорного объекта с 2012 года не менялись, за исключением того, что его строительство было окончено, при этом этажность, площадь застройки, размещение объекта остались неизменными.

С учетом изложенного у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены решения Анапского городского суда Краснодарского края от 20 января 2021 г.

Кассационным судом общей юрисдикции допущенное судом апелляционной инстанции нарушение устранено не было.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены и каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. подлежащими отмене с оставлением в силе решения Анапского городского суда Краснодарского края от 20 января 2021 г.

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 Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2024 г. отменить, оставить в силе решение Анапского городского суда Краснодарского края от 20 января 2021 г.

Председательствующий

Судьи