



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-168-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 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 гражданское дело по иску администрации г. Сочи к Тарасенко Алексею Борисовичу, Галицкой Александре Николаевне, Касьяновой Ольге Анатольевне, Кузнецовой Анне Сергеевне, Камгазовой Неле Хамитовне, Яковлеву Павлу Витальевичу, Удаловой Марине Ивановне, Соломатину Алексею Владимировичу, Безродной Рамзиле Шайхаловне, Демиденко Татьяне Алексеевне, Сорокоумову Владимиру Васильевичу, Бушиной Ларисе Петровне, Волковой Татьяне Александровне, Александровой Ларисе Николаевне, Есауловой Татьяне Сергеевне, Тюнькову Александру Валерьевичу, Шарафутдинову Игорю, Андриющенко Сергею, Лукашевич Оксане Владиславовне, Дробининой Наталье Александровне, Хопровой Татьяне Юрьевне, Сорокоумовой Алене Алексеевне, Щегульному Анатолию Михайловичу, Авакяну Хачатуру Шагеновичу, Виноградовой Анастасии Сергеевне, Журавель Олесе Николаевне, Годиновой Наталье Владимировне о сносе самовольной постройки, по встречному иску Тарасенко Алексея Борисовича к администрации г. Сочи о сохранении объекта недвижимости в реконструированном состоянии

по кассационным жалобам Тарасенко Алексея Борисовича, Щегульного Анатолия Михайловича, Бушиной Ларисы Петровны, Сорокоумовой Алены Алексеевны, Тюнькова Александра Валерьевича, Дробининой Натальи Александровны, Хопровой Татьяны Юрьевны на апелляционное определение

судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Тарасенко А.Б. Постанововой Л.Г., действующей по доверенности от 12 апреля 2024 г. № 23АВ4893069, представителя Щегульного А.М., Сорокоумовой А.А., Дробининой Н.А., Хопровой Т.Ю. Сергеева Е.И., действующего по доверенностям от 29 августа 2024 г. № 86АА3867476, 23 сентября 2024 г. № 23АВ5551217, № 23АВ5539544 и № 23АВ5551211 соответственно, поддержавших доводы кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей необходимым отменить обжалуемые судебные постановления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Сочи (далее также – Администрация) обратилась в суд с иском к Тарасенко А.Б. и Ульяновой Я.А. о признании объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 300 кв. м по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и о возложении на ответчиков обязанности по ее сносу.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 27 ноября 2017 г. Ульянова Я.Л. исключена из числа ответчиков по делу.

Тарасенко А.Б. подал встречный иск к Администрации о сохранении спорного объекта в реконструированном состоянии, признании его многоквартирным жилым домом, также просил обязать Управление Росреестра по Краснодарскому краю изменить вид разрешенного использования земельного участка с «для ведения личного подсобного хозяйства» на «многоквартирный дом», произвести кадастровые и регистрационные действия по внесению изменений в объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], обязать департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства Администрации присвоить почтовый адрес многоквартирному жилому дому и всем квартирам и нежилым помещениям, признать нежилые помещения общего пользования спорного объекта и земельный участок под ним общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 ноября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2018 г., в удовлетворении иска Администрации отказано, встречный иск удовлетворен.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 29 августа 2018 г. указанные решение суда и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 января 2019 г. к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Касьянова О.А., Безродная Р.Ш., Сорокоумова А.А., Яковлев П.В., Сорокоумов В.В., Камгазова Н.Х.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 ноября 2020 г. в удовлетворении иска Администрации отказано, встречный иск оставлен без рассмотрения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 апреля 2021 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении иска Администрации отменено, в данной части принято новое решение, которым спорный пятиэтажный многоквартирный жилой дом признан самовольной постройкой. На Тарасенко А.Б. возложена обязанность снести данный дом. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 апреля 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определением от 17 февраля 2022 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, к участию в деле в качестве третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены собственники жилых помещений спорного многоквартирного жилого дома.

Впоследствии протокольным определением от 17 марта 2022 г. суд апелляционной инстанции привлек собственников жилых помещений спорного многоквартирного жилого дома к участию в деле в качестве соответчиков.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2022 г. иск Администрации удовлетворен, встречный иск оставлен без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 апреля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 сентября 2023 г. к участию в деле в качестве соответчиков привлечены собственники жилых помещений спорного многоквартирного жилого дома: Галицкая А.Н., Касьянова О.А., Кузнецова А.С., Камгазова Н.Х., Яковлев П.В., Удалова М.И., Соломатин А.В., Безродная Р.Ш., Демиденко Т.А., Сорокоумов В.В., Бушина Л.П., Волкова Т.А., Александрова Л.Н., Есаулова Т.С., Тюньков А.В., Шарафутдинов И., Андрющенко С., Лукашевич О.В., Дробинина Н.А., Хопрова Т.Ю., Сорокоумова А.А., Щегульный А.М., Авакян Х.Ш., Виноградова А.С., Журавель О.Н. и Годинова Н.В.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 ноября 2020 г. отменено, принято новое решение, которым иск Администрации удовлетворен: пятиэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 2 543,6 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], признан самовольной постройкой, на Тарасенко А.Б. возложена обязанность его снести. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, Администрация вправе совершить эти

действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов. Встречный иск оставлен без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Тарасенко А.Б., Щегульного А.М., Бушиной Л.П., Сорокоумовой А.А., Тюнькова А.В., Дробининой Н.А., Хопровой Т.Ю. ставится вопрос об отмене обжалуемых апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 14 мая 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 кассационных жалобах и в отзывах на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими 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 настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Тарасенко А.Б. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1 300 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: [REDACTED]. Данный земельный участок образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Администрацией Тарасенко А.Б. и Ульяновой Я.А. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома площадью застройки 579,2 кв. м, общей площадью 1 498,39 кв. м, этажностью – 3 этажа.

Тарасенко А.Б. после возведения жилого дома в соответствии с разрешением на строительство и регистрации права собственности на него произвел реконструкцию объекта недвижимого имущества, в результате чего увеличилась площадь и этажность объекта, его назначение «жилой дом» изменилось на «многоквартирный жилой дом».

Факт реконструкции подтверждается выполненным отделом ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по г. Сочи техническим планом на здание «многоквартирный жилой дом», инвентарный номер 58066, согласно данному плану площадь всех частей здания составляет 2 543,6 кв. м, этажность – 5 этажей.

На момент возведения жилого дома и его реконструкции вид разрешенного использования земельного участка был «для ведения личного подсобного хозяйства».

В ходе проверки, проведенной специалистами Управления муниципального земельного контроля администрации г. Сочи, установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 3 600 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», находился в территориальной зоне «ОЦ-1» – жилая и общественно-деловая зона.

Также установлено, что возведенный Тарасенко А.Б. в результате реконструкции на указанном земельном участке объект недвижимости не соответствует выданному разрешению на строительство и требованиям правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Сочи, согласно которым для данной территориальной зоны в числе прочего установлены следующие параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства: максимальная высота здания до конька крыши – 12 м, максимальный коэффициент застройки – 40 %, минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м, минимальный процент – 30 %, максимальная высота ограждения – 2 м, коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6%.

Из заключения эксперта НП «Саморегулируемой организации судебных экспертов» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) при Министерстве экономического развития

Российской Федерации Зиновьевой Э.С. от 28 ноября 2017 г. следует, что объект исследования фактически является многоквартирным жилым домом, состоит из нежилых помещений и изолированных квартир, в каждой из которых имеются жилые комнаты и подсобные помещения: санузел, кухня; кроме того, в доме имеются места общего пользования: лестницы, коридоры, два подъезда. Исследуемый объект соответствует общим требованиям безопасности зданий и сооружений, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический Регламент о безопасности зданий и сооружений», Сводом правил 54.13330.2011. Сохранение указанного многоквартирного жилого дома в реконструированном состоянии не препятствует пользованию другими домами, находящимися в том или ином виде права у лиц, являющихся соседями, не препятствует проведению ими какого-либо ремонта или иного обслуживания строений, не приводит к загрязнению окружающей среды и не создает условий для такового, не ухудшает инженерно-геологических условий соседних участков, следовательно, не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Согласно заключению эксперта ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (отдела по г. Сочи) от 17 сентября 2019 г. № 53/19-2289 многоквартирный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке площадью 1 300 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], в основном соответствует строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, техническое состояние объекта «многоквартирный жилой дом» характеризуется как работоспособное, зданию не грозит обрушение, следовательно, оно не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Объект подключен к сетям холодного водоснабжения, водоотведения, электрическим сетям. Заявленная нагрузка в части водоснабжения и водоотведения является достаточной. Максимальная мощность – 100 кВт – является достаточным показателем для исследуемого объекта.

В соответствии с заключением эксперта ООО «Ассоциация экспертов Краснодарского края» от 14 июня 2022 г. № А22-009/СЭ не выявлено несоответствия многоквартирного дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 543,6 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 1 300 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], требованиям существующих градостроительных (строительных), противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, а также требованиям,

предъявляемым законодательством, а также подзаконными актами к многоквартирным домам. Многоквартирный дом не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Дом подключен к сетям инженерно-технического обеспечения нормативной мощности, установленной для соответствующего объекта.

Разрешая спор по существу, принимая во внимание значительное превышение допустимых параметров спорного объекта, отсутствие разрешения на реконструкцию и доказательств проведения государственной экспертизы проектной документации, обязательность которой предусмотрена положениями статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации для данного вида объектов, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что имела место самовольная реконструкция объекта недвижимости.

Учитывая, что Тарасенко А.Б. не принял мер по разрешению поставленного в иске вопроса в досудебном порядке, в частности не обратился к уполномоченному органу за получением разрешения на реконструкцию спорного капитального объекта недвижимости, что реконструированное здание не соответствует виду разрешенного использования земельного участка на момент осуществления строительных работ, суд апелляционной инстанции оставил без рассмотрения встречные иски.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

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.

В соответствии с пунктом 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 силу пункта 2 этой же статьи лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Из положений данной нормы следует, что самовольная постройка не может являться объектом гражданских прав.

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке», последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения (пункт 10).

Из пункта 11 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что иски о сносе самовольной постройки, о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, о признании права собственности на самовольную постройку рассматриваются судом общей юрисдикции, арбитражным судом с соблюдением правил об исключительной подсудности – по месту нахождения спорного объекта (статья 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Если в спорной застройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 7 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле

прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении, о восстановлении на работе, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, а также в иных случаях, предусмотренных данным кодексом и другими федеральными законами, в целях осуществления возложенных на него полномочий.

Между тем в нарушение приведенных правовых норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации суд апелляционной инстанции, разрешая вопрос о сносе капитального объекта недвижимости, не поставил на обсуждение сторон и не разрешил вопрос о выселении граждан, проживающих в самовольном строении, а также не привлек прокурора к участию в деле для дачи заключения о возможности выселения, учитывая, что судами установлено, что данное строение является многоквартирным жилым домом и в нем проживают ответчики.

Кроме того, Федеральным законом от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон № 437-ФЗ) в соответствии с Конституцией Российской Федерации установлены правовые основы функционирования федеральной территории «Сириус», в том числе урегулированы отношения, возникающие в связи с ее созданием, организацией деятельности органов публичной власти, а также с осуществлением экономической и иной деятельности в границах указанной территории.

В силу пункта 5 части 1 статьи 8 Федерального закона № 437-ФЗ органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия органов местного самоуправления городского округа (в том числе по решению вопросов местного значения городского округа), определенные Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 43 этого же закона органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии с положениями названной статьи.

На момент вынесения оспариваемых судебных постановлений спорный многоквартирный жилой дом был расположен на территории федеральной территории «Сириус».

Однако администрация федеральной территории «Сириус» с соответствующими процессуальными правами к участию в деле не привлекалась.

В соответствии с частью 4 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявление подается в суд после соблюдения претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора, если это предусмотрено федеральным законом для данной категории споров.

Согласно абзацу второму статьи 222 названного кодекса суд оставляет заявление без рассмотрения в случае, если истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел досудебный порядок урегулирования спора.

Оставляя без рассмотрения встречный иск Тарасенко А.Б., суд апелляционной инстанции указал на необходимость соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, в частности необходимость обращения к уполномоченному органу за получением разрешения на реконструкцию спорного капитального объекта недвижимости.

Исходя из положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из признаков самовольной постройки является ее 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.

При этом иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры (пункт 43 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»).

Следовательно, при рассмотрении спора суд должен установить, принимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры для получения необходимых в силу закона согласований, разрешений.

Учитывая, что федеральным законом не предусмотрен досудебный порядок урегулирования спора о признании права собственности на самовольную постройку, а обстоятельства отсутствия необходимых в силу закона согласований, разрешений и принятия лицом, создавшим самовольную постройку, надлежащих мер к их получению относятся к юридически значимым при разрешении такого спора по существу, оставление судом апелляционной инстанции встречного иска без рассмотрения нельзя признать правомерным.

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

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи