



23RS0041-01-2022-004308-43

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-118-К4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

24 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Попович Марии Дмитриевне о сносе самовольной постройки,

по кассационной жалобе Попович Марии Дмитриевны, подписанной её представителем Каймачниковой Дарьей Сергеевной, на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителей Попович М.Д. Самарчиева К.В. и Колиенко А.В., поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия 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 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, Попович М.Д. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», с видом разрешённого использования: «для садоводства» площадью 301 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

На указанном земельном участке расположено одноэтажное нежилое строение с кадастровым номером [REDACTED] площадью 57,8 кв.м.

В обоснование исковых требований Администрация указала, что указанное нежилое строение используется ответчиком в коммерческих целях, возведено в отсутствие разрешительной документации и с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В подтверждение доводов администрацией представлены фотоматериалы, согласно которым спорное строение является продуктовым магазином.

По сведениям технического паспорта от 29 сентября 2015 г., подготовленного филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», на территории земельного участка располагается жилой дом литер «А» с хозяйственными постройками, возведёнными в период с 2004 по 2006 г.г., а также хозяйственные блоки литер «Г7», «Г8», возведённые в 2015 году.

Фактически расположенный на земельном участке объект капитального строительства, используемый для размещения магазина, возведён на месте указанных хозяйственных блоков.

Согласно письму администрации Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара от 10 декабря 2021 г. № 8852/44, в администрации Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации по указанному адресу отсутствует.

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования г. Краснодар, департаментом архитектуры и градостроительства Администрации градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство и разрешение на ввод

в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] не выдавалось.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 24 октября 2022 г. по делу назначенная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Бизнес-Партнер».

В соответствии с выводами судебной экспертизы спорный объект недвижимости является капитальным строением нежилого назначения; соответствует действующим требованиям СНиП, СанПин, экологическим нормам, действующим требованиям и нормам пожарной безопасности. В результате возведения и эксплуатации спорного объекта отсутствует угроза для жизни и здоровья граждан.

Спорное строение не соответствует требованиям градостроительных норм и правил, правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодара, утверждённым решением городской думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 пункт 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар», в части нарушения отступов от смежных земельных участков и территории общего пользования, а также не соответствует требованиям градостроительных норм и правил в части нарушения отступов от смежных земельных участков и территории общего пользования.

Частично удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в отношении одноэтажного нежилого строения с кадастровым номером [REDACTED] присутствует квалифицирующий признак самовольной постройки, а именно возведение объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 марта 2024 г. по делу назначена повторная судебная, строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы, выполненной ООО «Ассоциация экспертов Краснодарского края»: «спорное строение является хозяйственной постройкой, этажность – 1, площадью застройки 130,8 кв.м, год постройки – 2018.

Спорный объект не соответствует градостроительным, строительным и противопожарным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки.

Исследование спорного объекта на соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам проводилось в рамках компетенции экспертов-строителей, в данном виде нарушений не выявлено.

Экспертами приведены способы устранения выявленных в ходе исследования несоответствий.

Спорный объект с кадастровым номером [REDACTED], размещён со значительными заступами за границы земельного участка с кадастровым

номером [REDACTED]. Эксперты также отметили, что такое расположение объекта может свидетельствовать о реестровой ошибке, рекомендовали провести разработку мероприятий, направленных на выявление и устранение реестровой ошибки.

Спорный объект капитального строительства в данном виде создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Ввиду выявленных нарушений градостроительных норм и правил, а именно правил землепользования и застройки в части несоблюдения отступов от границ земельных участков (выявлен заступ на территорию общего пользования), а также превышения процента застройки, рассматриваемый объект нарушает права и законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства.

На момент осмотра спорное строение используется как хозяйственная постройка.

Согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» № П/0412 от 10 ноября 2020 г., предполагаемое функциональное использование объекта капитального строительства соответствуют виду разрешённого использования земельного участка «для ведения садоводства».

Суд апелляционной инстанции критически отнёсся к выводам эксперта о возможном наличии реестровой ошибки, и указал, что поскольку из исследовательской части экспертного заключения следует, что спорное строение расположено вдоль трёх границ земельного участка и в случае устранения возможной реестровой ошибки, строение всё равно не будет соответствовать минимально установленным отступам от границ земельного участка. Так, согласно исследовательской части экспертного заключения, заступ спорного строения за границы земельного участка составляет 2,64 кв.м, при этом отступ спорного строения от границы земельного участка составляет 3,03 кв.м в связи с чем в случае устранения возможной реестровой ошибки спорное строение (его отступы) от границ земельного участка будут составлять около 0,40 кв.м без учёта площади кровли, что является нарушением градостроительных норм и правил, в части несоблюдения минимально допустимых отступов от границ территории общего пользования и смежных земельных участков.

Сославшись на выводы эксперта, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что выявленные нарушения в части несоблюдения минимальных отступов, а также процента застройки земельного участка являются неустраняемыми.

С такими выводами судов первой и апелляционной инстанций 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 данного 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.

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 (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 постройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44), разъяснено, что последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её 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 её сохранения (пункт 10).

Как следует из пункта 19 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, при наличии утверждённых 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 разрешённого использования (пункт 3 статьи 85 ЗК РФ, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 ГрК РФ, 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 ГрК РФ).

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

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки. Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между

публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

Согласно разъяснениям, приведённым в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. При определении последствий такого нарушения суду следует оценить его существенность. В частности, нарушение при возведении объекта нормативно установленных 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), строительных норм и правил, повлиявшее или способное повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

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.

Принимая решение о сносе, суд первой инстанции посчитал, что ответчиком принадлежащее ей имущество используется не по целевому назначению, а именно – в качестве магазина, в то время как земельный участок предоставлялся для ведения садоводства, а спорный объект возведён без получения на это необходимых согласований и разрешений.

Суд апелляционной инстанции, проведя по делу повторную экспертизу, установил, что в настоящее время строение используется как хозяйственная постройка, однако выявленные нарушения в части несоблюдения минимальных отступов, а также процента застройки земельного участка являются неустраняемыми.

При этом суд критически отнёсся к выводу эксперта о наличии реестровой ошибки, указав, а в случае возможного её устранения спорное строение также будет нарушать минимально допустимые отступы от границ территории общего пользования и смежных земельных участков.

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы от 24 мая 2024 г. спорный объект действительно не соответствует строительным и противопожарным нормам и правилам, однако эксперт пришёл к выводу, что данные нарушения носят устранимый характер. Предусмотрены способы устранения выявленных в ходе исследования несоответствий:

- Нарушение требований по устройству наружного водоотвода. Для

устранения нарушения – выполнить устройство наружного организованного водоотвода.

- Перед наружной дверью отсутствует входная площадка. Для устранения нарушения – оборудовать входную площадку в соответствии с СП 1.13130.2020 «Эвакуационные пути и выходы».

Таким образом, выявленные нарушения являются устранимыми.

Указанным сведениям судами оценки дано не было.

При этом суд апелляционной инстанции принял в качестве допустимого доказательства выводы повторной экспертизы от 24 мая 2024 г.

Как следует из объяснений Попович М.Д. о наличии реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка она узнала только из выводов указанной судебной строительно-технической экспертизы.

Попович М.Д. обратилась к кадастровому инженеру с целью устранения реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Кадастровым инженером в ходе проведения контрольного обмера земельного участка, была выявлена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка и получена площадь 326 кв.м. Измерения границ земельного участка проводились строго по фактически сложившимся границам земельного участка. Как указывает кадастровый инженер, реестровая ошибка могла быть допущена вследствие неправильной привязки к пунктам ГГС.

Согласно пункту 16 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, постройка считается возведённой (созданной) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, в частности, если этот объект полностью или частично располагается на земельном участке, не принадлежащем лицу, осуществившему её возведение (создание), на праве, допускающем строительство на нём данного объекта.

Если при рассмотрении спора относительно самовольной постройки будет установлено наличие спора о границах земельных участков, суду необходимо разъяснить сторонам право на предъявление иска, встречного иска, направленного на определение (установление) границ земельных участков, для совместного рассмотрения с первоначальным иском (статьи 137, 151 ГПК РФ, статьи 130. 132 АПК РФ).

Однако судом апелляционной инстанции такое право не было разъяснено.

Как указывает Попович М.Д., в настоящий момент реестровая ошибка устранена, границы земельного участка изменились и спорный объект находится в пределах границ принадлежащего ей земельного участка.

В пунктах 30 и 31 постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учётом положений пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит

на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой с нарушением разрешённого использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

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, пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 55³² Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 198 Гражданского 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.

Таким образом, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустраняемыми.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

По настоящему делу указанные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

Допущенные судом первой и апелляционной инстанций нарушения судом кассационной инстанции устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и их устранение невозможно без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела судом первой инстанции.

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

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 3 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

