



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-189-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

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. Новороссийск к Панфилову Петру Дмитриевичу, Улановой Надежде Васильевне, Ибрагимовой Ирине Раисовне, Гражданкину Юрию Юрьевичу, Семизьяну Александру Михайловичу, Кукушкиной Елене Николаевне, Плешковой Елене Андреевне, Спиридонову Александру Николаевичу, Волкорезову Виктору Андреевичу о сносе самовольной постройки,

по кассационной жалобе Гражданкина Юрия Юрьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Гражданкина Ю.Ю. Юношеву Т.Г., представителя Ибрагимовой И.Р. Митяева Д.В., представителя Улановой Н.В. Борзова Н.А., представителя Панфилова П.Д. Давыдова А.Ю., поддержавших доводы жалобы, представителя Администрации муниципального образования г. Новороссийск Оганесян А.А., Кукушкину Е.Н., возражавших против удовлетворения жалобы,

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

установила:

администрация муниципального образования г. Новороссийск (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Панфилову П.Д., Улановой Н.В., Ибрагимовой И.Р., Гражданкину Ю.Ю., Семизьяну А.М., Кукушкиной Е.Н., Плешковой Е.А., Спиридонову А.Н., Волкорезову В.А. о признании объекта капитального строительства расположенного на земельном участке по адресу: [REDACTED] самовольной постройкой, возложении на ответчиков в течение 90 дней с момента вступления в законную силу решения суда обязанности произвести снос указанного объекта, взыскании в случае неисполнения ответчиками решения суда в 90-дневный срок в пользу администрации муниципального образования г. Новороссийск судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 26 апреля 2023 г. исковые требования администрации муниципального образования г. Новороссийск удовлетворены частично. Суд признал спорный объект капитального строительства самовольной постройкой, обязав ответчиков в течение 360 дней с момента вступления решения суда в законную силу привести строение в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, согласно заключению эксперта № [REDACTED] от 27 января 2023 г., а земельный участок в части вида его разрешённого использования и назначения – в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также в соответствии с его фактическим использованием. С ответчиков солидарно в пользу администрации муниципального образования г. Новороссийск взыскана судебная неустойка в размере 2 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда с момента вступления решения суда в законную силу и до момента его фактического исполнения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично, спорный объект признан самовольной постройкой с возложением на ответчиков обязанности по её сносу, а также взыскав в солидарном порядке с ответчиков государственную пошлину в размере 6 000 руб. в соответствующий бюджет.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2024 г. апелляционное

определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым иски удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Гражданкиным Ю.Ю. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 19 мая 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в общей долевой собственности Кукушкиной Е.Н., Плешковой Е.А., Волкорезова В.А., Спиридонова А.Н., Панфилова П.Д., Улановой Н.В., Ибрагимовой И.Р., Семизьян А.М. (по 1/16 у каждого) и Гражданкина Ю.Ю. (8/16) находится земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённого пункта, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, что подтверждается выпиской из ЕГРН, и здание с кадастровым номером [REDACTED], площадью 438,9 кв.м, назначение – жилое, количество этажей – 3 (в том же соотношении).

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск, утверждённым решением городской Думы от 23 декабря 2014 г. № 439, указанный земельный участок находится в зоне Ж-1/А.

Согласно акту наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности) от 17 октября 2022 г., проведённого в рамках регионального государственного строительного надзора объектов капитального строительства, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен четырехэтажный многоквартирный жилой дом, возведённый без разрешения на строительство (реконструкцию), выполнено благоустройство территории, внутренние помещения здания разделены на квартиры различной площади, которые частично проданы и имеют собственников. При этом установлено, что ранее собственнику этого земельного участка Шашковой И.А. выдано разрешение на строительство трехэтажного индивидуального жилого дома № [REDACTED] от 27 декабря 2010 г. сроком действия до 27 декабря 2020 г.

Согласно выписке из ЕГРН на земельном участке возведён объект – жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], год ввода в эксплуатацию – отсутствует, общей площадью 438,9 кв.м, с количеством этажей – 3, в том числе подземных – 0.

Обращаясь в суд, администрация ссылаясь на то, что объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] фактически имеет признаки многоквартирного дома, что подтверждается наличием общего, межэтажного лестничного марша, ведущего к индивидуальным помещениям, объект имеет четыре этажа, на каждом этаже несколько отдельно расположенных помещений, а именно на втором, третьем и четвертом этажах расположено по пять квартир.

Согласно выводам проведённой по делу судебной экспертизы «Геодезия Плюс» № [REDACTED] от 27 января 2023 г., спорный объект недвижимости имеет следующие характеристики: этажность – 3, реконструкция здания не производилась, общая площадь изменилась с 438,9 кв.м до 519,9 кв.м, за счёт нового принципа подсчёта площади здания согласно Приказу № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершённого строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» от 23 октября 2020 г. Установлено, что на каждом этаже здания помимо помещений вспомогательного назначения, располагаются изолированные помещения, оборудованные для временного проживания, состоящие из одной жилой комнаты – номера, в каждом номере расположен санузел, на основании чего, эксперт пришёл к выводу, что исследуемое здание обладает признаками гостевого дома.

При этом экспертом сделан вывод, что здание не обладает признаками многоквартирного дома.

Указанное здание соответствует действующим строительным, пожарным, санитарным нормам и правилам. Не соответствует градостроительным требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Новороссийск в части этажности и минимального отступа до границы смежного земельного участка и не создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц. Эксперт также отметил, что представлены согласия соседей на отклонение от предельных параметров и отступов разрешённого строительства от межевой границы собственников смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

При этом эксперт пришёл к выводу, что на момент завершения строительства здания в 2013 г. Правила землепользования и застройки в г. Новороссийске отсутствовали и к застройке не предъявлялись.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект капитального строительства возведён до принятия Правил землепользования и застройки в г. Новороссийске, не является многоквартирным домом, обладает признаками гостевого дома, что соответствует условно-разрешённым видам использования земельных участков зоны Ж-1/А указанных Правил, при этом собственник предпринимал меры для изменения вида разрешённого использования земельного участка, на котором расположено указанное строение, учитывая, что объект недвижимости не создает угрозу жизни и здоровью неопределённому кругу лиц, мотивов и доказательств для запрета эксплуатации ответчиками спорного объекта в качестве гостевого дома либо его сноса администрацией не представлено.

При этом суд первой инстанции обязал ответчиков в течение 360 дней с момента вступления в законную силу решения суда привести объект капитального строительства в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, согласно заключению эксперта, а земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в части вида его разрешённого использования и назначения – в соответствие с требованиями действующего законодательства, а также в соответствие с его фактическим использованием.

Судебной экспертизой установлено, что эксплуатация объекта недвижимости, принадлежащего ответчикам, не противоречит установленным нормативам для его эксплуатации в качестве гостевого дома, соответствует сложившейся застройке (на дату постройки – 2013 г.), а также действующим строительным, пожарным, санитарным нормам и правилам, не создаёт угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что факт использования объекта капитального строительства и земельного участка с нарушением установленного вида разрешённого использования установлен, мер по легализации самовольной постройки

ответчики не предпринимали, при этом имеются нарушения Правил землепользования и застройки в г. Новороссийске в части этажности и минимального отступа до границы смежного земельного участка, чем создаются препятствия в пользовании смежными земельными участками, что свидетельствует о существенности допущенных нарушений и исключает возможность сохранения самовольной постройки.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие соответствующих доказательств устранимости допущенных в ходе возведения самовольной постройки нарушений градостроительных норм и правил, отметив также, что данный вопрос не был предметом рассмотрения настоящего дела.

С такими выводами суда апелляционной инстанции 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).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 222 указанного 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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 данного кодекса установлено, что 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.

Как следует из разъяснений действовавшего на момент рассмотрения дела судом первой инстанции пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время 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 № 44).

Согласно пункту 19 постановления Пленума № 44 возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения её в соответствие с установленными требованиями.

Как указано в пункте 29 постановления Пленума № 44, 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 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.

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд 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 (пункт 30).

По настоящему делу заключением судебной экспертизы установлено что, спорное строение возведено с соблюдением строительных и технических норм и правил, требований противопожарной безопасности, не нарушает прав третьих лиц, не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Однако не соответствует градостроительным требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Новороссийск в части этажности и минимального отступа до границы смежного земельного участка, однако допущенные при строительстве нарушения являются несущественными и устранимыми.

При этом экспертом сделан вывод, что здание не обладает признаками многоквартирного дома.

Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск, утв. решением Городской Думы муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края от 23 декабря 2014 г. № 439, в редакции от 22 ноября 2022 г. № 322, (действующими на момент проведения судебной экспертизы) установлены предельные параметры разрешённого строительства для условно-разрешенных

видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе для видов использования объектов для временного проживания – мини-гостиницы, гостевые дома) и в части максимального количества этажей здания составляли 2 этажа.

Вместе с тем на момент принятия апелляционного определения от 20 июня 2024 г. действовала новая редакция Правил от 18 июня 2024 г. № 532, в соответствии с которой максимальное количество этажей для гостевых домов составляет 3 этажа.

Разрешая спор, суд первой инстанции сослался на отсутствие доказательств, свидетельствующих о невозможности приведения постройки и земельного участка в соответствие с Правилами землепользования и застройки без её сноса.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение о сносе спорного строения, суд апелляционной инстанции, не поставив под сомнение выводы судебной экспертизы, об отсутствии каких-либо существенных нарушений, вопреки приведённым выше положениям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации квалифицировал имеющиеся нарушения как существенные, не мотивировав свои выводы о том, что восстановление гражданско-правового интереса истца возможно исключительно путём сноса спорного объекта, и что только в этом случае и этим путём будет соблюден баланс публичных и частных интересов.

Кроме того, из установленных судом обстоятельств следует, что спорное строение, в отношении которого постановлено решение о сносе, являлось местом жительства некоторых из ответчиков и членов их семей, они были зарегистрированы по этому адресу, однако в нарушение разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, вопрос об их выселении судом не разрешался, прокурор к участию в деле для дачи заключения не привлекался.

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

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными и их устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи