



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-88-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Сочи к Изотовой Вере Ивановне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Изотовой Веры Ивановны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

администрация г. Сочи обратилась в суд с иском к Изотовой В.И. о признании объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройкой и её сносе, исключении сведений о государственном кадастровом учёте в отношении объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], аннулировании записи о государственной регистрации права в ЕГРН, взыскании судебной неустойки в размере 5 000 руб.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 августа 2023 г. объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] признан самовольной постройкой, на Изотову В.И. возложена обязанность по её сносу в течение трёх месяцев за свой счёт, исключены сведения о государственном кадастровом учёте объекта капитального строительства, аннулирована запись о государственной регистрации права собственности на него. Постановлено взыскать с Изотовой В.И. в случае неисполнения решения суда судебную неустойку в размере 500 руб. за каждый день просрочки.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба Изотовой В.И. – без удовлетворения. Апелляционная жалоба Д [REDACTED] А.И., Д [REDACTED] Л.П. оставлена без рассмотрения по существу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Изотова В.И. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 29 апреля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных

прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, Изотовой В.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 333 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – ведение садоводства.

На данном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 300,6 кв. м, право собственности на который зарегистрировано за Изотовой В.И.

В ходе осуществлённой администрацией г. Сочи проверки выявлено, что указанный объект капитального строительства возведён ответчиком без получения необходимых разрешений и согласований. Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, выполненной экспертами ООО «АКБ «Альянс» 15 февраля 2023 г., земельный участок и находящийся на нём объект капитального строительства расположены в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки высотой до 15 м «Ж-2», установленной Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждёнными решением Городского Собрания от 29 декабря 2009 г. № 202 (далее – Правила землепользования и застройки).

Объект капитального строительства имеет следующие характеристики: назначение – жилое; фактическое использование – жилое; тип фундамента – не установлен; площадь застройки – 109 кв. м; общая площадь - 300,6 кв. м; высота – 9 м; количество этажей – 3.

Исследуемая постройка является результатом нового строительства и по своим техническим характеристикам представляет собой объект индивидуального жилищного строительства, который соответствует строительным нормам и правилам, а также противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным предъявляемым к нему требованиям. Угрозу жизни и здоровью граждан спорный объект не создаёт, прав третьих лиц не нарушает.

Вместе с тем судебными экспертами указано, что при строительстве жилого дома не соблюден установленный Правилами землепользования и застройки коэффициент использования территории, представляющий собой соотношение суммарной общей площади объекта капитального строительства (300,6 кв. м) к площади земельного участка, на котором он расположен

(333 кв. м). Коэффициент использования территории составляет 0,9 вместо предельно допустимого параметра 0,7.

Это нарушение устранимо посредством уменьшения общей площади объекта капитального строительства до 233 кв. м, либо путём увеличения площади земельного участка за счёт смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], также принадлежащего ответчику на праве собственности.

Несмотря на то, что возведённый объект расположен на вершине склона, судебными экспертами на момент обследования земельного участка не установлено оползневых процессов или их последствий, что свидетельствует о допустимом состоянии грунтового основания и отсутствии необходимости в проведении инженерно-геологического исследования.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 222, 263, 308³ Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51, 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 25 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), исходил из того, объект капитального строительства возведён без соблюдения установленного порядка, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а также нарушает права и интересы третьих лиц, создаёт угрозу жизни и здоровью.

Кроме того, суд первой инстанции не согласился с выводами судебных экспертов об отсутствии оползневых процессов, сославшись при этом на имеющееся в деле заключение ООО «Геолог» от 12 августа 2023 г. по обследованию оползня на земельных участках (с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] по адресу: [REDACTED], согласно которому обнаружен техногенный оползень, возникший вследствие нагрузки склона насыпным грунтом, образованным при строительстве на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] сооружения без соблюдения СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов». В результате активации оползневых процессов произошло смещение забора, расположенного между земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], вниз по склону на 1,5 – 2 м в разных частях границы участков. В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] присутствует навал оползневых грунтов. Грунт охарактеризован как техногенно-оползневой, мощность по результатам

визуального обследования достигает 2 м. По прогнозу развития оползневых процессов в дальнейшем ожидается периодическая активация оползневых процессов на земельных участках в период выпадения обильных атмосферных осадков. Мероприятий, предпринятых для остановки оползневых процессов и восстановления целостности забора, на момент обследования не выявлено. В связи с этим, дальнейшее смещение грунта приведёт к угрозе осадки и деформации дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], а также невозможности нормальной эксплуатации земельного участка.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

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

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В пункте 2 постановления Пленума № 44 разъяснено, что 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, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём 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 её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

С иском о сносе самовольной постройки или приведении в соответствии с установленными требованиями в публичных интересах вправе обратиться

прокурор, уполномоченные органы публичной власти в пределах своей компетенции.

Снос 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 (абзац 3 пункта 25 постановления Пленума № 44).

При разрешении спора установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 333 кв. м, категории – земли населённых пунктов и видом разрешённого использования – ведение садоводства, принадлежит Изотовой В.И. на праве собственности.

Согласно выписке из ЕГРН от 9 августа 2022 г. в пределах границ земельного участка расположен жилой дом общей площадью 300,6 кв. м, имеющий три этажа, год постройки – 2020 г., с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков», ведение садоводства (код 13.2) предусматривает размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

Таким образом, при строительстве индивидуального жилого дома требования земельного законодательства были соблюдены.

В рамках муниципального земельного контроля было установлено, что строительство объекта осуществлялось без получения уведомления, разрешения на строительство, ввода в эксплуатацию (акт обследования от 23 мая 2022 № 136).

В абзаце втором пункта 3 постановления Пленума № 44 указано, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

В этой связи выводы судебных инстанции о том, что отсутствие разрешительной документации и уведомления о планируемом строительстве является основанием для признания жилого дома самовольной постройкой, ошибочны, а то, что Изотова В.И. не обращалась за выдачей разрешения на строительство, не имеет правового значения.

Вместе с тем из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что к признанию постройки самовольной приводят, в том числе и публично-правовые нарушения содержательного характера (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

Согласно части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются, в том числе предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые подлежат соблюдению при возведении строения.

В этой связи юридически значимым обстоятельством являлся вопрос соблюдения при возведении объекта предельных параметров разрешённого строительства и строительных норм и правил, обеспечивающих безопасность эксплуатации здания.

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Из представленного заключения эксперта от 15 февраля 2023 г. № 12-02-23 следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], расположено жилое здание, высотой 9 метров, имеющее смешанный каркас (металлический, железобетонный), площадь застройки – 109 кв. м, количество этажей – 3, имеются инженерные системы, объект по своим техническим характеристиками отвечает критериям объекта индивидуального жилищного строительства и не является результатом реконструкции иного объекта, несущие конструкции соответствуют требованиям к сейсмическим нагрузкам, строение соответствует строительным нормам и правилам, санитарно-эпидемиологическим требованиям, отступы от границ земельного участка соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи, утверждёнными решением Городского Собрания от 29 декабря 2009 г. № 202, коэффициент застройки земельного участка – 32,7 % соответствует установленным параметрам, высота объекта – 9 метров не превышает предельный показатель высоты (не более

15 м), при этом коэффициент использования территории (КИТ) – 0,9 превышает предельно допустимый параметр (0,7).

В рамках проведенной экспертизы сделан вывод о допустимости устранения несоответствий, установленных Правилами землепользования и застройки, в части превышения коэффициента использования территории (КИТ), в том числе за счёт площади смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Изотовой В.И.

Судебные инстанции, определяя последствия нарушений при возведении постройки содержательного характера (несоблюдение предельных параметров), не оценили их существенность (абзац второй пункта 29 постановления Пленума № 44).

При разрешении спора не было учтено, что незначительные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, не создающие угрозу жизни и здоровью граждан, и не нарушающие интересы третьих лиц, могут быть признаны судом не препятствующими возможности сохранения постройки.

Кроме того, в пункте 30 постановления Пленума № 44 указано, 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 3.1 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.

При проведении судебной экспертизы предметом исследования являлись вопросы устранимости допущенных Изотовой В.И. нарушений в части предельных параметров разрешённого строительства и показателя коэффициента использования территории.

Судебные инстанции, удовлетворяя требования, не учли указанные обстоятельства и не обеспечили надлежащую оценку имеющихся в деле доказательств.

Из материалов дела также следует, что 16 августа 2023 г. в суд первой инстанции поступило ходатайство Д [REDACTED] А.И. и Д [REDACTED] Л.П. об их привлечении к участию в деле в качестве соистцов.

Д [REDACTED] А.И. и Д [REDACTED] Л.П. указывали на то, что основанием для проведения проверки в отношении Изотовой В.И. и последующего предъявления к ней иска послужили направленные ими в адрес администрации г. Сочи обращения о нарушении их прав как смежных землепользователей в связи со строительными работами на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], осуществляемыми без проведения мероприятий

по укреплению грунта, что повлекло сползание земли на принадлежащий Д. [REDACTED] А.И. и Д. [REDACTED] Л.П. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

К этому ходатайству в числе прочих документов приложено заключение ООО «Геолог» от 12 августа 2023 г. по обследованию оползня.

Однако, в протоколе судебного заседания суда первой инстанции от 18 августа 2023 г. сведения о разрешении данного ходатайства и о приобщении приложенных к нему документов отсутствуют.

Из этого же протокола судебного заседания усматривается, что суд первой инстанции, заслушав представителей сторон и исследовав материалы дела, среди которых заключение ООО «Геолог» не отражено, принял решение, основанное на этом документе.

Тем самым, суд первой инстанции не только нарушил предусмотренные частью 1 статьи 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации права ответчика на участие в исследовании этого доказательства и представлении возражений по нему, но и нарушил положения статьи 55, пункта 4 части 1 статьи 150, части 1 статьи 157, статьи 181, части 2 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с разъяснениями пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении».

При наличии представленного заключения по обследованию оползня на земельных участках от 12 августа 2023 г. при разрешении данного спора о сносе постройки также подлежали проверке и сведения об активизации оползневых процессов, возникших вследствие нагрузки склона насыпными грунтами, образованными при строительстве сооружения на участке с кадастровым номером [REDACTED], поскольку дальнейшее смещение грунта может привести к угрозе осадки и деформации дома, расположенного на смежном земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], а также невозможности нормальной эксплуатации данного земельного участка.

С учётом изложенного при разрешении спора также подлежат проверке обстоятельства о наличии угрозы жизни и здоровью граждан, возникшей в результате возведения спорной постройки.

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

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

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи