



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-92-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края к Аракеляну Оганесу Эдуардовичу, Литвинюк Кристине Олеговне о признании объектов недвижимости самовольными постройками и их сносе

по кассационным жалобам Литвинюк Кристины Олеговны, Аракеляна Оганеса Эдуардовича, Гинтере Елены Олеговны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Литвинюк К.О. и Аракеляна О.Э. – Капитан И.А., действующую по доверенностям от 30 сентября 2024 г. № 23AB5539929 и от 17 ноября 2023 г. № 715-20231117-66-7479517 соответственно, поддержавшей 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 муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края (далее также – Администрация) обратилась в суд с иском к Аракеляну О.Э., Литвинюк К.О. о признании объектов недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], фактически представляющих единый объект капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] соответственно по адресу: [REDACTED] район, СНТ «[REDACTED]», участки № [REDACTED] и [REDACTED], самовольными постройками и о возложении на ответчиков обязанности в течение двух месяцев осуществить их снос за свой счет. Администрация также просила аннулировать запись о государственной регистрации права собственности ответчиков в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), исключить сведения о государственном кадастровом учете этих объектов и взыскать с ответчиков судебную неустойку за неисполнение решения суда в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения.

В обоснование требований Администрация указала, что в отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости на указанных земельных участках возведены трехэтажные объекты недвижимости, фактически представляющие собой единый объект капитального строительства.

Согласно заключению специалиста МБУ г. Сочи «Муниципальный институт генплана» от 27 октября 2022 г. оба здания обладают признаками блокированной жилой застройки и не соответствуют требованиям градостроительного регламента для территориальной зоны «ОЦ-1» в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, предельных параметров застройки, значения коэффициента использования территории (далее – КИТ). Кроме того, части зданий расположены за пределами границ указанных земельных участков.

Таким образом, по мнению истца, при строительстве объектов допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, правил землепользования и застройки.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 7 июля 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования удовлетворены частично. Объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] признаны самовольными постройками, на Аракеляна О.Э. и Литвинюк (Канину) К.О. возложена обязанность в течение двух месяцев осуществить их снос за свой счет. Также постановлено аннулировать в ЕГРН запись о государственной регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости и исключить сведения о государственном кадастровом учете этих объектов. Требование о взыскании судебной неустойки оставлено без рассмотрения.

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

В кассационных жалобах Литвинюк К.О., Аракеляна О.Э., Гинтере Е.О. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 мая 2025 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, 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 судами и следует из материалов дела, из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] образованы земельные участки, в том числе участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED].

Аракелян О.Э. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 115 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства», расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], СНТ [REDACTED]», участок [REDACTED], а также расположенного на нем трехэтажного жилого дома площадью 141,7 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Литвинюк (Канина) К.О. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 134 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для садоводства», расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], СНТ «[REDACTED]», участок [REDACTED], а также расположенного на нем трехэтажного жилого дома площадью 147,2 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

В 2022 году по результатам обследования участков управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи Краснодарского края в адрес правового департамента Администрации направлено 21 сентября 2022 г. письмо, из которого следует, что за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на территории неразграниченной государственной собственности расположена нависающая часть здания площадью 6,78 кв. м, за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на территории неразграниченной государственной собственности расположена часть лестницы площадью 2,94 кв. м, часть свеса крыши площадью 5,68 кв. м.

Специалистом МБУ г. Сочи «Муниципальный институт генплана» проведен осмотр земельных участков и составлено заключение от 27 октября 2022 г. № [REDACTED], в котором указано, что оба здания являются единой строительной конструкцией, обладают признаками блокированной жилой застройки и не соответствуют требованиям градостроительного регламента для территориальной зоны «ОЦ-1» в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, предельных параметров застройки, значения КИТ.

Определением Центрального районного суда г. Сочи от 9 февраля 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Из заключения эксперта ООО «ПСФ «КапРемСтрой» от 2 мая 2023 г. № 042/2023 следует, что на территории единого землепользования, огражденного предметами искусственного происхождения с восточной, южной и западной сторон, сформированного на местности земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], располагается здание со следующими техническими характеристиками: площадь застройки – 108,0 кв. м, общая площадь – 249,0 кв. м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, высота – 9,6 м. Здание с кадастровым номером [REDACTED] имеет площадь застройки – 53,9 кв. м; общая площадь – 147,2 кв.м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, высота – 9,6 м. Здание с кадастровым номером [REDACTED] имеет площадь застройки 51,1 кв. м, общая площадь – 141,7 кв. м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, высота – 9,6 м. Характеристики строений соответствуют сведениям из ЕГРН для зданий, назначение «жилое».

Строения располагаются в пределах правомерных земельных участков.

Спорные объекты соответствуют требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, Генеральному плану муниципального образования г. Сочи, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зонах, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, смежных объектов недвижимости.

Установлено несоответствие правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Сочи в части нарушения коэффициента застройки территории, КИТ, минимальных отступов от границ земельного участка.

При указанных несоответствиях единое строение, которое составляют здания с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], не создает каких-либо препятствий третьим лицам, не представляет опасности для жизни и здоровья граждан, одновременно указанное здание выполняет роль сооружения инженерной защиты территории от опасных геологических процессов, таких как оползни и обвалы, на местности со значительным перепадом абсолютных отметок. Следовательно, указанные несоответствия

являются несущественными. Устранение указанного нарушения возможно путем получения разрешения на «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что спорные объекты недвижимости приобретены ответчиками по возмездным сделкам, расположены в правомерных границах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], сохранение данных построек не нарушает интересов других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности по исковым требованиям.

Суд апелляционной инстанции не согласился с такими выводами и, признав вывод эксперта ООО «ПСФ «КапРемСтрой» о расположении спорных объектов недвижимости в границах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] неубедительным, а вывод специалиста МБУ г. Сочи «Муниципальный институт генплана» об обратном правомерным, посчитал, что спорные объекты возведены с нарушением строительных норм и правил, требований градостроительного законодательства, а потому являются самовольными и в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат сносу.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на то, что срок исковой давности по иску Администрации не пропущен.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные

градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (пункт 1).

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 (пункт 2).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление № 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Согласно пункту 25 постановления № 44 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.

В связи с этим следует иметь в виду, 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 ее

несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Как указано в пункте 29 постановления № 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, повливающим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

Статья 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе и минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, действующее законодательство допускает отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных

градостроительным регламентом для конкретных территориальных зон и отраженных в градостроительном плане земельного участка.

Перечисленные положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

В целях выяснения юридически значимых обстоятельств, а именно создают ли спорные объекты угрозу жизни и здоровью граждан, а также нарушают ли они права и интересы третьих лиц, суд первой инстанции назначил судебную строительно-техническую экспертизу.

Согласно выводам экспертного заключения спорные объекты расположены в правомерных границах земельных участков, принадлежащих ответчикам, соответствуют градостроительным, строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам и правилам, параметрам, установленным документацией по планировке территории, Генеральному плану муниципального образования г. Сочи, а также требованиям сейсмоустойчивости и сейсмобезопасности, угрозу жизни и здоровью человека не создают и не нарушают права и законные интересы других лиц. В отношении зданий, формирующих единое строение, имеются несоответствия требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, вместе с тем устранение указанных нарушений возможно и предусмотрено разделом 5.2 данных правил, а именно путем получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Нарушения, установленные экспертом, являются устранимыми и несущественными.

Таким образом, экспертом не выявлено нарушений, являющихся безусловным основанием для сноса объектов капитального строительства.

Суд апелляционной инстанции основанные на заключении судебной экспертизы выводы суда первой инстанции о незначительности допущенных нарушений при строительстве спорных объектов недвижимости, которые не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права и интересы третьих лиц, не опроверг.

При этом, основывая свои выводы на том же заключении экспертизы, суд апелляционной инстанции признал подтвержденными нарушения градостроительных, строительных норм и правил и факт выхода части спорных строений на земли неразграниченной государственной собственности, а также

отсутствие разрешительной документации достаточными для сноса спорных объектов недвижимости.

Из пункта 11 постановления № 44 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 постройке 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 спорных объектов недвижимости, не поставил на обсуждение сторон и не разрешил вопрос о выселении граждан, проживающих в них, а также не привлек прокурора к участию в деле для дачи заключения о возможности выселения, учитывая, что в материалах дела имеется копия паспорта Литвинюк К.О., которая зарегистрирована по адресу: [REDACTED] район, СНТ «[REDACTED]», д. [REDACTED].

Суд кассационной инстанции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

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 11 июля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 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 11 июля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий/

Судьи