



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-98-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 Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Анагиеву Джафару Салман-Оглы и Анагиеву Рашиду Джафаровичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Анагиева Джафара Салман-Оглы и Анагиева Рашида Джафаровича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о признании права общей долевой собственности на объект капитального строительства

по кассационной жалобе Анагиева Джафар Салман-Оглы и Анагиева Рашида Джафаровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 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 Петрушкина В.А., выслушав объяснения Бахитовой Р.Г. – представителя Анагиева Д.С.-О. по дов. от 24 октября 2024 г. и Анагиева Р.Д. по дов. от 13 января 2025 г., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация г. Анапы) обратилась в суд с иском к Анагиеву Д.С.-О., Анагиеву Р.Д. о запрещении эксплуатации трёхэтажного здания с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 927,6 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], признании этого здания самовольной постройкой и её сносе, а также взыскании судебной неустойки в размере 30 000 руб. в день.

Анагиев Д.С.-О. и Анагиев Р.Д. предъявили к администрации г. Анапы встречный иск о признании права общей долевой собственности на указанное выше здание.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 24 ноября 2023 г. исковые требования администрации г. Анапы оставлены без удовлетворения. Встречный иск Анагиева Д.С.-О. и Анагиева Р.Д. удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым первоначальные исковые требования удовлетворены частично: объект капитального строительства признан самовольной постройкой; на ответчиков возложена обязанность по осуществлению сноса самовольной постройки в течение 30 дней со дня вступления судебного акта в законную силу и по уведомлению администрации г. Анапы об исполнении судебного решения. Требование администрации г. Анапы о взыскании судебной неустойки и встречный иск Анагиева Д.С.-О. и Анагиева Р.Д. оставлены без рассмотрения.

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

В кассационной жалобе представитель Анагиева Д.С.-О. и Анагиева Р.Д. – Бахитова Р.Г. просит отменить названные судебные акты.

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

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно 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, Анагиеву Д.С.-О. и Анагиеву Р.Д. на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 057 кв.м, категории «земли населённых пунктов» и видом разрешенного использования «предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары), вместимостью до 50 мест», расположенный по адресу: [REDACTED]

2 сентября 2009 г. Анагиев Д.С.-О. и Анагиев Р.Д. обратились в управление архитектуры и градостроительства администрации г. Анапы с заявлением о выдаче исходно-разрешительной документации на строительство на указанном земельном участке жилого строения без права регистрации и проживания.

Застройщиками оформлена схема планировочной организации земельного участка, разработана проектная документация и получено разрешение на строительство двухэтажного жилого строения со следующими технико-экономическими показателями: площадь застройки – 208,5 кв.м; общая площадь – 353,84 кв.м; жилая площадь – 149,14 кв.м; строительный объём – 1 200 куб.м.

8 августа 2012 г. Анагиевым Д.С.-О. и Анагиевым Р.Д. составлены декларации об объекте недвижимого имущества – двухэтажном жилом доме общей площадью 220 кв.м., а 28 августа 2012 г. произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на этот объект, которому присвоен кадастровый номер [REDACTED].

9 августа 2012 г. между АО «Анапа Водоканал» и Анагиевым Д.С.-О. и Анагиевым Р.Д. заключён договор на отпуск питьевой воды и приём сточных вод, а 3 декабря 2019 г. между филиалом ПАО «Россети-Кубань» и Анагиевым Д.С.-О. заключен договор технологического присоединения объекта к электрическим сетям.

Из информации управления муниципального контроля г. Анапы от 2 февраля 2023 г. следует, что в границах указанного выше земельного участка расположено двухэтажное капитальное здание, право собственности на которое зарегистрировано как на жилой дом площадью 220 кв.м, а также выполнена двухэтажная пристройка. Между тем, фактически этот объект эксплуатируется в коммерческих целях – дворец торжеств «Восток». Разрешительная документация на строительство (реконструкцию) капитальных объектов отсутствует.

Так, согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 19 сентября 2018 г., названный объект капитального строительства построен в 2014 г., состоит из цокольного, первого и второго этажей, имеет площадь 1 927,6 кв.м (литер А – 1 287,3 кв.м, литер «под А» – 640,3 кв.м); назначение не определено, так как объект не сдан в эксплуатацию.

В соответствии с техническим паспортом, подготовленным по состоянию на 2 мая 2023 г., указано, что объект капитального строительства является нежилым зданием. Разрешение на возведение здания не предъявлено, что подтверждается соответствующей отметкой органов БТИ.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы в границах спорного земельного участка расположен объект капитального строительства, состоящий из цокольного и двух надземных этажей, который по своим параметрам, функциональному назначению и архитектурно-планировочному решению является зданием предприятия общественного питания. При нормативе 3 м фактические отступы составляют: со стороны ул. Придорожной («красная линия») – 1,59 м; со стороны земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED], [REDACTED] – от 2,26 м до 2,43 м; со стороны земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] – от 0,11 м до 0,79 м. Процент застройки земельного участка составляет 71 %. Объект может эксплуатироваться без установления срока его приведения в соответствие с градостроительным регламентом, поскольку не создаёт опасности для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия. Сохранение объекта возможно. Исследуемое здание расположено в границах земельного участка и соответствует виду разрешённого использования указанного участка.

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 209, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 1, 36, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правовыми позициями, изложенными в пунктах 7, 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., исходил из того, что ответчики без получения необходимой разрешительной документации произвели реконструкцию объекта капитального строительства, в результате чего изменились его технические характеристики и функциональное назначение; поскольку спорная постройка возведена на принадлежащем ответчикам земельном участке, допускающем размещение на нём такого объекта, без каких-либо нарушений, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и охраняемым законом интересам третьих лиц, возможно сохранение такой постройки.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение о сносе самовольной постройки, руководствуясь положениями статьи 10 Гражданского

кодекса Российской Федерации, указала на то, что факт наличия существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, подтверждён заключением судебной экспертизы, а признание права собственности на спорный объект капитального строительства в рассматриваемой ситуации ставило бы добросовестных застройщиков, получающих все необходимые разрешения и согласования, в худшее положение по сравнению с ответчиками, не выполнившими предусмотренные законом требования.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной 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 Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 № 44 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление 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.

Из представленной выписки из ЕГРН от 13 января 2023 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 800 кв.м категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – предприятия общественного питания вместимостью до 50 мест, принадлежит на праве общей долевой собственности Анагиеву Д.С.-О. и Анагиеву Р.Д., в границах земельного участка расположен жилой дом общей площадью 220 кв.м с количеством этажей – 2, право общей долевой собственности на который зарегистрировано 28 августа 2012 г.

В результате внесённых 27 декабря 2022 г. изменений в ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] увеличилась до 1 057 кв.м.

Строительство жилого дома осуществлялось на основании проектной документации и постановления администрации г. Анапа от 5 октября 2009 г., согласно которым Анагиеву Д.С.-О. и Анагиеву Р.Д. разрешено строительство двухэтажного жилого дома в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка.

Решением администрации г. Анапы от 19 сентября 2023 г. № 17-13-5742/23, принятого по обращению Анагиева Р.Д., в выдаче разрешения на реконструкцию объекта «зал торжеств» по адресу: [REDACTED], отказано.

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

По результатам проведённой судебной строительно-технической экспертизы ООО «НовоТех» подготовлено заключение от 11 сентября 2023 г. № 99/2023, согласно которому объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] является зданием предприятия общественного питания, имеющего 2 надземных этажа, общую высоту – 14,2 м, общую площадь – 1 927,6 кв.м, площадь застройки – 750 кв.м, строение расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и соответствует виду разрешённого использования, который относится к многофункциональной общественно-деловой зоне (О1); исследуемое строение отступает от границ со смежными участками и от границы участка, отделяющего его от территории общего пользования, менее чем 3 м, процент застройки – 71% (максимальный предел – 50%); объект не создаёт опасности для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, установлено, что объект по своему функциональному назначению является зданием предприятием общественно питания, которое имеет отступления от требований, установленных градостроительным регламентом (отступы от границ, процент застройки), строение не создаёт угрозу жизни и здоровью, здание расположено в границах земельного участка и соответствует виду разрешённого использования.

Вместе с тем, разрешая спор, судебные инстанции не исследовали, является ли спорное строение вновь возведённым, либо созданным в результате реконструкции жилого дома площадью 220 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объекта капитального строительства понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В абзаце 3 и 5 постановления Пленума № 44 разъяснено, что постройка, возведённая (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путём демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведённой пристройки).

В этой связи, принимая решение о сносе, не были предметом судебной оценки вопросы технической возможности приведения здания к исходным параметрам путём демонтажа той части, которая была создана в результате пристройки и надстройки жилого дома, имеющего общую площадь 220 кв. м.

В пункте 24 постановления Пленума № 44 также отмечено, что реконструкция объекта недвижимости, вид разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры или предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путём приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В связи с этим требования о сносе по основанию несоответствия разрешённому использованию земельного участка самовольной постройки, возведённой (созданной) в результате реконструкции объекта недвижимости, использование которого в силу абзаца четвертого пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускалось без приведения в соответствие с градостроительным регламентом, подлежат

удовлетворению, если не будет установлена возможность приведения постройки в соответствие с градостроительным регламентом, действующим на день обращения в суд (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в случае, если при реконструкции жилого дома были нарушены предельные параметры разрешённого строительства (реконструкции), необходимо установить возможность приведения постройки в соответствии с действующим градостроительным регламентом.

Судебные инстанции, разрешая спор и удовлетворяя иск о сносе, не исследовали возможность устранения выявленных в результате реконструкции жилого дома отступлений от градостроительного регламента, установленного Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа.

Между тем использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (абзац третий пункта 19 постановления Пленума № 44).

При разрешении встречного требования о признании права долевой собственности на нежилое здание «зал торжеств» необходимо учитывать следующее.

Из представленных технических документов и заключения эксперта следует, что здание по техническим параметрам, функциональному назначению и архитектурно-планировочному решению относится к объектам общественного использования, поскольку имеются помещения для массового пребывания людей, а также для оказания услуг общественного питания (обеденные залы, кухни) (СП 118.13330.2022 «общественные здания и сооружения»; пункт 3.1 ГОСТ 30389.2013).

С учетом специфики сложившихся отношений при разрешении спора о сносе и возможности легализации строения необходимо определить возможность приведения спорного нежилого строения в жилое с сохранением измененных параметров.

При этом следует учитывать, что вопрос допустимости использования созданного в результате реконструкции (либо строительстве нового объекта) нежилого объекта не может разрешаться в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах судебными инстанциями нарушены нормы материального и процессуального законодательства, ненадлежащим образом исследованы обстоятельства, относительно соблюдения порядка реконструкции жилого дома или возведения нового нежилого здания, основания для перевода строения в нежилые объекты и возможности легализации здания при соблюдении земельного и градостроительного законодательства.

С учётом изложенного 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 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