



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-214-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселев А.П.,
судей Кротова М.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Татуляну Вартану Вартановичу о сносе самовольного строения, по встречному исковому заявлению Татуляна Вартана Вартановича к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании права собственности на строение

по кассационной жалобе Филатова Александра Владимировича, Бобровой Ольги Сергеевны, Перевозкиной Татьяны Владимировны, Павловой Гузелии Борисовны, Давыдовой Юлии Владиславовны, Ситниковой Евгении Александровны, Архипенко Галины Николаевны, Анфилофьевой Гюлага Саидовны, Елисеевой Ольги Викторовны, Куликова Игоря Юрьевича, Мажаровой Ольги Сергеевны, Донцовой Натальи Евгеньевны, Руденко Станислава Сергеевича, Раецкого Георгия Владимировича, Бернатовича Дениса Викторовича, Поповой Валентины Михайловны, Кутового Александра Алексеевича, Сергеевой Ольги Алексеевны, Ткаченко Ирины Валерьевны, Кочаровой Елены Эдуардовны, Бордовского Владимира Борисовича, Дудукчян Анаиды Аведисовны, Александровой Елены Геннадьевны, Токарчук Елены Анатольевны, Машукова Сергея Михайловича, Герасьяновой Светланы Гаптануровны, Сироткина

Александра Геннадьевича, Комаровой Людмилы Александровны, Медведева Олега Валерьевича, Медведевой Рены Бахадуровны, Чапайкиной Любви Владимировны, Барановой Татьяны Мурзабаевны, Кохановской Анны Владимировны, Соколова Сергея Викторовича, Сафиуллина Рустема Дулкановича, Брыль Анастасии Борисовны, Кравцова Игоря Владимировича, Гергерт Марины Андреевны, Шахматова Александра Сергеевича, Спирина Петра Николаевича, Филатова Александра Владимировича, Перепеличенко Татьяны Анатольевны, Ситниковой Евгении Александровны, Бобылева Вячеслава Валентиновича, Фесатиди Елены Анатольевны, Исаева Игоря Михайловича, Карпенко Светланы Евгеньевны, Ляшенко Ольги Сергеевны, Шелехова Алексея Николаевича, Кикоть Александра Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителей Татуляна В.В. – Вышинского О.Н. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 85 и Мухамедова М.К. по ордеру от 4 августа 2025 г. 34-18/25, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Давыдовой Ю.В. – Хавролева Ю.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 1313, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Павловой Г.Б. – Ступак Н.Е. по ордеру от 4 августа 2025 г. № 072240, Бобровой О.С. – Ступак Н.Е. по ордеру от 4 августа 2025 г. № 072241, Филатова А.В. – Ступак Н.Е. по ордеру от 4 августа 2025 г. № 072239, Перевозкиной Т.В. – Ступак Н.Е. по ордеру от 4 августа 2025 г. № 072238, поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Фирсовой Т.А. – представителя Кикоть А.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784622, Исаева И.М. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784618, Карпенко С.Е. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784619, Ляшенко О.С. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784620, Шелехова А.Н. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784621, Спирина П.Н. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784612, Филатова А.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784613, Перепеличенко Т.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784614, Ситниковой Е.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784615, Бобылева В.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784616, Фесатиди Е.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784617, Сафиуллина Р.Д. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784607, Брыль А.Б. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784608, Кравцова И.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784609, Гергерт М.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784610, Шахматова А.С. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784611, Медведевой Р.Б. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784603, Чапайкиной Л.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784604, Кохановской А.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784605, Соколова С.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784606, Медведева О.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784602, Комаровой Л.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 784601, Сироткина А.Г. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816700, Токарчук Е.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816697, Машукова С.М. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816698, Герасьяновой С.Г. по

ордеру от 5 августа 2025 г. № 816699, Кочаровой Е.Э. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816693, Бордовского В.Б. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816694, Дудукчян А.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816695, Александровой Е.Г. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816696, Кутового А.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816690, Сергеевой О.А. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816691, Ткаченко И.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816692, Бернатовича Д.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816688, Поповой В.М. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816689, Мажаровой О.С. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816684, Донцовой Н.Е. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816685, Руденко С.С. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816686, Раецкого Г.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816687, Анфилофьевой Г.С. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816681, Елисейевой О.В. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816682, Куликова И.Ю. по ордеру от 5 августа 2025 г. № 816683, поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Шелехова А.Н., Давыдовой Ю.В., Бочковой С.Е., Барановой Т.М., Елисейевой О.В., Мадатова М.Б., поддержавших доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Татуляну В.В. и, уточнив исковые требования, просила снести объект капитального строительства общей площадью 5 430, кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

Татулян В.В. обратился с встречным иском к администрации г. Сочи о признании права собственности на здание, назначение: многоквартирный жилой дом, общей площадью 5 430, кв.м, этажностью – 9.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июня 2015 г. в удовлетворении исковых требований администрации г. Сочи отказано, встречные исковые требования Татуляна В.В. удовлетворены.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 февраля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 апреля 2019 г., в удовлетворении заявления администрации г. Сочи о пересмотре решения Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июня 2015 г. по вновь открывшимся обстоятельствам отказано.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 5 июня 2019 г. определение Адлерского районного суда от 18 февраля 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого

суда от 23 апреля 2019 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 июля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 октября 2019 г., решение Адлерского районного суда Краснодарского края от 30 июня 2015 г. отменено, производство по делу возобновлено.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 июня 2023 г. первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 апреля 2024 г. судебная коллегия перешла к рассмотрению гражданского дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования администрации г. Сочи удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Талуляна В.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Филатов А.В., Боброва О.С., Перевозкина Т.В., Павлова Г.Б., Давыдова Ю.В., Ситникова Е.А., Архипенко Г.Н., Анфилофьевой Г.С., Елисеева О.В., Куликов И.Ю., Мажарова О.С., Донцова Н.Е., Руденко С.С., Раецкий Г.В., Бернатович Д.В., Попова В.М., Кутовой А.А., Сергеева О.А., Ткаченко И.В., Кочарова Е.Э., Бордовский В.Б., Дудукчян А.А., Александрова Е.Г., Токарчук Е.А., Машукоа С.М., Герасьянова С.Г., Сироткин А.Г., Комарова Л.А., Медведев О.В., Медведева Р.Б., Чапайкина Л.В., Баранова Т.М., Кохановская А.В., Соколов С.В., Сафиуллин Р.Д., Брыль А.Б., Кравцов И.В., Гергерт М.А., Шахматов А.С., Спирин П.Н., Филатов А.В., Перепеличенко Т.А., Ситникова Е.А., Бобылев В.В., Фесатиди Е.А., Исаев И.М., Карпенко С.Е., Ляшенко О.С., Шелехов А.Н., Кикоть А.А. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 3 июля 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 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.

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, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 915 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обеспечения эксплуатации нежилого здания – склада литер «Б, б, б1», предоставлен Татуляну В.В. по договору аренды от 28 февраля 2013 г. № [REDACTED], заключенному с муниципальным образованием город-курорт Сочи. Условиями названного договора не допускается возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации (пункт 1.3 договора). Срок действия договора установлен до 7 февраля 2062 г.

На указанном земельном участке возведен многоквартирный девятиэтажный жилой дом общей площадью 5 430,1 кв. м, разрешение на строительство которого администрацией г. Сочи Татуляну В.В. не выдавалось.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 27 марта 2015 г. назначена судебная экспертиза.

Из заключения судебной экспертизы от 11 июня 2015 г. № 506 следует, что согласно проектным решениям на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] на месте снесенного нежилого здания – склад, возведено единым блоком капитальное девятиэтажное строение, имеющее правильную прямоугольную форму, площадью застройки 669,8 кв. м., один подъезд, две лифтовые шахты и лестничную клетку, с третьего по девятый этажи строение имеет балконы, расположенные в шахматном порядке (через этаж). Общая площадь помещений в строении 5 431,2 кв. м, строение предназначено для использования как жилое (многоквартирный жилой дом). Объект недвижимости соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, сейсмическим требованиям. При возведении объекта недвижимости не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, сохранение объекта недвижимости не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Приговором Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 июля 2022 г. по уголовному делу № [REDACTED] Татулян В.В. совместно с другими лицами осужден по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении уголовного дела установлено, что Татулян В.В. вступил в преступную группу, созданную Оганяном Ю.С., для планируемого незаконного строительства многоквартирного дома на арендованном Татуляном В.В. земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Татулян В.В., используя не по целевому назначению арендуемый земельный участок площадью 915 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], не имея разрешения органа местного самоуправления, совместно с Оганяном Ю.С. в период с 2013 по 2014 годы незаконно возвел объект капитального строительства – девятиэтажный многоквартирный дом.

В рамках уголовного дела была проведена строительно-техническая экспертиза от 20 апреля 2018 г. № 125/17-16.5, из заключения которой следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED], имеется незавершенное строительством девятиэтажное строение, которое по своим объемно-планировочным характеристикам является незавершенным строительством многоквартирным жилым домом, оборудованным коммуникациями: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, но не подключенным к сетям городских коммуникаций. Строение не соответствует требованиям СанПин, градостроительным нормам, возведено с нарушениями требований землепользования, не подключено к сетям городских коммуникаций и соответственно не пригодно для проживания людей.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев дело по правилам производства в суде первой инстанции, оценив представленные доказательства в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 125, 263, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 8, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу, что спорный объект недвижимости обладает признаками самовольного строительства, поскольку возведен на земельном участке, не предоставленном застройщику в установленном порядке для осуществления строительства, и разрешенное использование которого не допускает строительство на нем данного объекта на дату начала его возведения без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, с нарушением градостроительных, строительных норм и правил.

Суд кассационной инстанции с указанными выводами суда апелляционной инстанции согласился.

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, 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.

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, 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. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее 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 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения (пункт 10).

При наличии утвержденных 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 разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса

Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями (пункт 19).

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 (пункт 25).

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, - о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 30).

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 неустранимыми.

Отменяя решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июня 2015 г. по вновь открывшимся обстоятельствам, судебные инстанции в качестве таких обстоятельств указали на то, что строение возведено с нарушением строительных норм и правил, не пригодно для проживания граждан, при этом часть квартир незаконно реализована гражданам, а вопрос безопасности жизни и здоровья граждан, приобретших квартиры в незавершенном строительстве многоквартирном жилом доме является основополагающим при разрешении спора.

Основания, которые являлись причиной возобновления производства по делу после отмены решения по вновь открывшимся обстоятельствам, оценки при новом рассмотрении дела не получили.

Судебные инстанции, разрешая спор, исходили из того, что ответчиком возведен объект капитального строительства на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительство на нем данного объекта, поскольку земельный участок предоставлялся для обеспечения эксплуатации нежилого здания – склада, вместе с тем на участке возведен многоквартирный дом.

Из материалов дела следует, что в настоящее время строение введено в эксплуатацию, собственниками жилых помещений являются граждане, проживающие в многоквартирном жилом доме.

Текущее состояние многоквартирного дома, как обстоятельство, подлежащее исследованию для цели разрешения настоящего спора, оценки не получило.

При рассмотрении дела суд также указал, что построенные на территории г. Сочи объекты недвижимости, должны соответствовать Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202.

В этой связи надлежало определить при вынесении судебного постановления территориальную зону, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в редакции Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи на дату принятия судебного постановления при новом рассмотрении дела.

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).

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта от 11 июня 2015 г. № 506, строение соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, сейсмическим требованиям. При его возведении не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. Сохранение строения не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту.

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу,

проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (часть 2 указанной нормы).

Согласно заключению строительно-технической экспертизы от 20 апреля 2018 г. № 125/17-16.5, проведенной экспертом АНО «Северокавказский центр судебных экспертиз и исследований» в рамках уголовного дела [REDACTED] строение не соответствует требованиям СанПин, градостроительным нормам, возведено с нарушениями требований землепользования, не подключено к сетям городских коммуникаций и соответственно не пригодно для проживания людей.

Таким образом, в рамках гражданского и уголовного дел были проведены две строительно-технические экспертизы, которые дали противоположные выводы относительно незавершенного строительством девятиэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Для установления юридически значимых обстоятельств по делу о сносе самовольной постройки, суд может предложить представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении дополнительной или повторной строительно-технической экспертизы.

Судебные инстанции при наличии противоречий в выводах экспертных заключений не назначили повторную или дополнительную экспертизу, без проведения необходимых исследований и в нарушение правил оценки доказательств пришли к выводу о сносе возведенного многоквартирного жилого дома.

При новом рассмотрении дела судам необходимо также учитывать, что распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, дополнен указанием на судебно-строительную экспертизу.

В абзаце втором пункта 11 постановления Пленума № 44 разъяснено, что 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 капитального объекта недвижимости, не поставил на обсуждение сторон и не разрешил вопрос о выселении граждан, проживающих в самовольном строении, а также не привлек прокурора к участию в деле для дачи заключения о возможности выселения, учитывая, что судами установлено, что данное строение является многоквартирным жилым домом и в нем проживают лица, участвующие в деле.

Судом при разрешении спора также не было принято во внимание разъяснение, содержащееся в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации о самовольной постройке, о том, что 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.

Вместе с тем, не опровергая выводы строительно-технической экспертизы от 11 июня 2015 г. № 506, в отсутствие выводов о невозможности сохранения постройки судебные инстанции постановили снести объект капитального строительства, в котором проживают граждане, права которых зарегистрированы в ЕГРН.

Кроме того, необходимо учитывать следующее.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из пункта 41 постановления Пленума № 44 следует, что с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе в случае, если постройка возведена иным лицом

(например, наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором возведена (создана) самовольная постройка; собственник земельного участка, приобретший земельный участок, на котором расположена самовольная постройка; учредитель (участник), получивший оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица).

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 30 июня 2015 г. (отмененным по вновь открывшимся обстоятельствам согласно определению Адлерского районного суда Краснодарского края от 29 июля 2019 г.) за Татуляном В.В. было признано право собственности на самовольно возведенный многоквартирный дом общей площадью 5 430, 1 кв.м, этажность – 9, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, для обеспечения эксплуатации нежилого здания-склада литер Б, б, б1.

Вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности на объект недвижимости (подпункт 3 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации) и для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 5 части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости).

После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку собственник данного объекта недвижимости вправе использовать его в гражданском обороте. При этом получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется (пункт 45 постановления Пленума № 44).

Принимая во внимание обстоятельства, по которым решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июня 2015 г. было отменено по вновь открывшимся обстоятельствам, существовавшим на момент его принятия, судебные инстанции фактически не дали оценку и не учли обстоятельства, имеющиеся на момент пересмотра дела, которые являлись юридическим значимыми для правильного разрешения спора, не учли приведенные нормы права и разъяснения, без устранения противоречий, имеющих в судебных экспертизах, не предприняли необходимые меры для правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела, не установили существенность допущенных нарушений градостроительных норм и правил и их последствий, а также наличие возможности предпринять меры к определению вариантов, при которых возможно сохранение многоквартирного жилого дома.

С учетом 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 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи