



23RS0041-01-2019-011070-79

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-233-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Марьина А.Н.
Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Короткевич Раисе Файздрахмановне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе представителя Короткевич Раисы Файздрахмановны – Чуйковой Прасковьи Александровны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., представителя Короткевич Р.Ф. – Чуйкову П.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы и просившую отменить судебные постановления

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Краснодара обратилась в суд с иском к Короткевич Р.Ф. о сносе объекта незавершенного капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], и внесении в ЕГРН записи о прекращении права собственности на него.

Заочным решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 17 сентября 2019 г. иск удовлетворен.

Определением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 1 апреля 2020 г. заочное решение отменено, производство по делу возобновлено.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15 сентября 2020 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 марта 2021 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2021 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2022 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 23 июня 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 кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые

повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Короткевич Р.Ф. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 150 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу:

[REDACTED].
Согласно сведениям ЕГРН на земельном участке находится двухэтажный жилой дом 2016 года постройки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 90,4 кв.м, право собственности на который зарегистрировано за ответчиком на основании договора купли-продажи от 8 августа 2017 г.

Однако администрацией г. Краснодара в ходе осуществления муниципального земельного контроля выявлено, что указанная выше постройка является объектом незавершенного строительства площадью 115 кв.м, который возведен без получения разрешительной документации и занимает часть соседнего земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 59 кв.м. Кроме того, при строительстве этого объекта допущено нарушение предельных параметров разрешенного строительства в части несоблюдения минимальных отступов строения от границ земельного участка, установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 п.6 (далее - Правила землепользования и застройки).

Земельный участок ответчика находится в территориальной зоне «Ж.1.2» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границей г. Краснодара.

Согласно пункту 1.1.3 статьи 32 Правил землепользования и застройки установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства: минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 м (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров); минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка - 50 %.

В настоящем случае отступы объекта незавершенного строительства от границ смежных земельных участков составляют:

- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования ([REDACTED]), - 7,76 м;

- от границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], - отступ отсутствует;
- от границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], - 0,91 м;
- от границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], - 4,42 м.

Смежные земельные участки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 135 кв.м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 150 кв.м, относящиеся к категории земель «земли населенных пунктов» и имеющие вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки», принадлежат на праве собственности третьему лицу Арсеняну Д.Н.

Согласно заключению судебной экспертизы от 24 июля 2020 г., проведенной ООО «Сити Эксперт», спорный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], но при этом имеется наложение площадью 2,62 кв.м на границы смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Объект исследования имеет назначение жилой дом блокированной застройки и фактически является блоком двухэтажного жилого дома блокированной застройки (всего два блока). Блоки разделяет глухая стена без проемов, сообщения между блоками нет, каждый из блоков расположен на отдельном земельном участке: спорный объект - на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]; второй блок - на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Исследуемый объект соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным нормам и правилам. Объект не соответствует градостроительным нормам в части минимальных отступов от границ смежных земельных участков. Спорная постройка не представляет угрозы жизни и здоровью граждан.

В соответствии с заключением повторной судебной экспертизы, выполненной ООО «Краевая Оценочная Компания», спорный объект, представляющий собой жилой дом блокированной застройки, имеет следующие технико-экономические показатели: общая площадь - 90,4 кв.м; площадь застройки - 115 кв.м; этажность - 2; год постройки - 2017; процент застройки земельного участка - 37,3 %.

Спорный объект соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических норм и правил, а также нормам в части обеспечения сейсмобезопасности.

Вместе с тем исследуемый объект не соответствует противопожарным нормам, а также Правилам землепользования и застройки в части минимальных отступов от границ смежных земельных участков. Устранение допущенных нарушений невозможно. Имеется угроза для жизни и здоровья

третьих лиц в случае возникновения пожара и его распространения на соседние здания.

Установив, что строительство спорной постройки осуществлено без разрешительной документации с существенными и неустраняемыми нарушениями градостроительных и противопожарных норм и правил, создающими угрозу жизни и здоровью граждан, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении иска.

Судебные коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и Четвертого кассационного суда общей юрисдикции согласились с принятым по делу решением.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В соответствии со статьёй 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 (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (абзац четвертый пункта 2).

Для разрешения вопросов, связанных с рассмотрением дела о признании объекта незавершенного капитального строительства самовольной постройкой, суд в соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации назначает судебную экспертизу.

При этом, как закреплено в статье 87 этого же кодекса, в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту (часть 1).

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).

Из заключения судебной экспертизы ООО «Сити Эксперт» следует, что фактический заступ границ спорного объекта незавершенного капитального строительства, сооруженного на ленточном железобетонном монолитном фундаменте с несущими кирпичными стенами толщиной 380 мм, за границу правомерного земельного участка составляет 21-23 см.

Судебными экспертами ООО «Сити Эксперт» указано на невозможность устранения данного нарушения без сноса дома. Но, в то же время, этими же экспертами отмечено, что для устранения названного несоответствия и для того чтобы каждый блок жилого блокированного дома находился в границах своего земельного участка необходимо уточнить границы участков.

В соответствии с пунктом 4.11 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденному приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288 (в редакции № 1 от 24 апреля 2013 г., действовавшей на момент строительства спорного объекта и на момент проведения судебной экспертизы), противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

Согласно пособию по определению пределов огнестойкости конструкций, пределов распространения огня по конструкциям и групп возгораемости материалов, кирпичная стена толщиной более 250 мм имеет предел огнестойкости более 5,5 ч, что превышает нормируемые 2,5 ч для REI 150 (противопожарные стены 1-го типа).

При проведении судебными экспертами осмотра спорной постройки установлено, что смежные с ним объекты идентичны по ширине и высоте. При этом стены исследуемой постройки, обращенные в сторону смежных

строений, глухие (без проемов), опираются непосредственно на фундамент и перекрытие зданий, по высоте выведены выше перекрытия второго этажа в соответствии с требованиями пунктов 5.4.8-5.4.10 «СП 2.13130.2012. Свод правил. Системы противопожарной защиты», утвержденным приказом МЧС России от 21 ноября 2012 г. № 693 (действовал до 12 сентября 2020 г.).

Указав на то, что спорная постройка и соседние с ней объекты относятся к I степени огнестойкости, а их стены, обращенные к друг к другу, являются противопожарными стенами 1-го типа, судебные эксперты ООО «Сити Эксперт» пришли к выводу, что в силу пункта 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между ними не нормируются. Так как ширина проезда составляет более 3,5 м, расположенные строения обеспечивают подъезд пожарной техники на расстояние не более 50 м, жилой дом оборудован двумя эвакуационными выходами высотой не менее 1,9 м и шириной не менее 0,8 м, судебные эксперты указали на соблюдение требований пунктов 8.6-8.7, 8.17 СП 4.13130.2013 (в редакции № 1 от 24 апреля 2013 г.), а также – положений пункта 6.16 СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений», введенного в действие постановлением Минстроя России от 13 февраля 1997 г. № 18-7 (действовал до 1 января 2021 г.).

С учётом изложенного судебные эксперты ООО «Сити Эксперт» высказали суждение о том, что объект незавершенного капитального строительства соответствует противопожарным нормам, а потому угрозы для жизни и здоровья людей не создаёт.

В заключении повторной судебной экспертизы ООО «Краевая Оценочная Компания» судебный эксперт Вронский А.В. со ссылкой на пункты 4.3-4.4, 8.6-8.7 СП 4.13130.2013. и пункт 4.1 СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений» пришёл к противоположному выводу о нарушении требований противопожарных норм и правил.

Вместе с тем, в судебном заседании суда первой инстанции судебный эксперт Вронский А.В. в порядке части 1 статьи 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пояснил, что угроза причинения вреда может быть устранена путем проведения комплексных противопожарных мероприятий.

Как указывает ответчик, судами не только не дано оценки указанным противоречиям, имеющимся в заключениях судебной экспертизы и пояснениях судебного эксперта Вронского А.В., но и не приведено аргументированных оснований, в силу которых при принятии решения предпочтение отдано заключению повторной судебной экспертизы, как этого требуют правила части 4 статьи 67 и пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как разъяснено 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 застройке» (далее - постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке»)

Федерации № 44), 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.

В пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также разъяснено, что, по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

Как полагает ответчик, лишь после надлежащей правовой оценки обстоятельств, связанных с соблюдением или несоблюдением противопожарных норм, судам следовало выносить на обсуждение вопросы о существенности или незначительности нарушений в части минимальных отступов от границ земельных участков и о возможности сохранения постройки.

При этом заявитель обращает внимание также и на содержащийся в заключении ООО «Сити Эксперт» вывод о возможности устранения нарушения в части несоблюдения отступа от границ смежных земельных участков путем уточнения этих границ.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей

юрисдикции от 22 октября 2024 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи