



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-274-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 Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Кадочниковой Ольге Ивановне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Кадочниковой Ольги Ивановны на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 15 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г.,

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

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с иском к Кадочниковой О.И. о сносе самовольной постройки, указав в обоснование заявленных требований, что на переданном Кадочниковой О.И. по договору аренды земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного

строительства» установлено наличие объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 300 кв. м, этажностью – 3 этажа, 2015 г. постройки, двухэтажного объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], водного объекта – бассейна и навеса, возведённых без разрешительной документации с нарушениями санитарно-эпидемиологических требований, чем создается угроза жизни и здоровью граждан.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 15 февраля 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. апелляционное определение от 14 декабря 2023 г. отменено с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом апелляционном рассмотрении судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского края определением от 1 октября 2024 г. решение суда первой инстанции оставила без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. решение суда первой инстанции от 15 февраля 2023 г. и апелляционное определение от 1 октября 2024 г. оставлены без изменения, кассационная жалоба Кадочниковой О.И. оставлена без удовлетворения.

В кассационной жалобе Кадочниковой О.И. ставится вопрос об отмене указанных судебных актов, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 30 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, изложенные в кассационной жалобе, 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 следует из материалов дела и установлено судами, 26 ноября 2004 г. между администрацией муниципального образования город-курорт Анапа и Кадочниковой О.И. заключен договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 780 кв. м из земель населённых пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», расположенного по адресу: [REDACTED]

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 11 сентября 2012 г., вступившим в законную силу 12 октября 2012 г., в удовлетворении первоначальных исковых требований администрации муниципального образования город-курорт Анапа отказано, встречные исковые требования Кадочниковой О.И. удовлетворены. Суд сохранил объект незавершённого строительства – жилой дом 2007 года постройки площадью 108,4 кв. м, число этажей наземной части А-2, число этажей подземной части А-1, инвентаризационный номер 5402, процент готовности – 37 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], находящемся в аренде у Кадочниковой О.И.

В 2015 году в ЕГРН внесена запись о регистрации права собственности Кадочниковой О.И. на трехэтажное нежилое здание вспомогательного использования площадью 300 кв. м, расположенное на земельном участке, находящемся у нее в аренде. Строению присвоен кадастровый номер [REDACTED].

1 июня 2018 г. администрацией муниципального образования город-курорт Анапа Кадочниковой О.И. выдано разрешение на строительство на арендованном земельном участке жилого дома.

20 октября 2021 г. постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа № 2889 вид разрешённого использования земельного участка, переданного в аренду Кадочниковой О.И., изменен с «под жилую застройку индивидуальную» на основные виды разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «гостиничное обслуживание» (код 4.7).

15 декабря 2021 г. в договор аренды земельного участка от 26 ноября 2004 г. внесены соответствующие изменения в части вида разрешённого использования земельного участка.

Обращаясь в суд с настоящим иском о сносе объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], администрация муниципального образования город-курорт Анапа сослалась на то, что в 2020 году в ходе проверки земельного участка выявлено, что на нем расположены следующие объекты: трехэтажное капитальное здание с подвальным этажом, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа, а также двухэтажное капитальное здание, строительство которого не завершено (кадастровый номер [REDACTED]), бассейн и навес. Разрешение на строительство трехэтажного нежилого здания (кадастровый номер [REDACTED]), являющегося гостевым домом, Кадочниковой О.И. не выдавалось. В связи с этим на земельном участке администрацией

муниципального образования город-курорт Анапа выявлены признаки самовольного строительства.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51, 55²⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации, удовлетворил требования администрации муниципального образования город-курорт Анапа, исходя из наличия оснований для признания спорного строения самовольной постройкой и возложения на собственника обязанности по его сносу, поскольку оно возведено без соответствующего разрешения, в отсутствие акта о вводе в эксплуатацию и документации о переводе жилого дома в нежилое здание, усмотрев существенные нарушения градостроительных норм и правил.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов нижестоящих 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 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума о самовольной постройке) разъяснено, что самовольной признаётся 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 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.

К признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю) либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

На основании договора аренды земельного участка от 26 ноября 2004 г. № [REDACTED] (в редакции изменений от 15 декабря 2021 г.), заключенного между комитетом по управлению муниципальным имуществом города-курорта Анапа и Кадочниковой О.И. (арендатор), последней для индивидуального жилищного строительства предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 780 кв. м, категория земель – земли поселений, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, гостиничного обслуживания.

На основании заявления Кадочниковой О.И. от 9 августа 2017 г. подготовлен градостроительный план земельного участка от 28 августа 2017 г. и выдано разрешение на строительство от 1 июня 2018 г. № [REDACTED].

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15 ноября 2020 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположено нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] и объект незавершённого строительства с кадастровым номером [REDACTED].

В свою очередь, вступившим в законную силу решением Анапского районного суда Краснодарского края от 11 сентября 2012 г. в удовлетворении первоначальных исковых требований администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сносе самовольного строения отказано, встречные исковые требования Кадочниковой О.И. о сохранении объекта незавершённого строительства – жилого дома, процент готовности – 37 %, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору аренды от 26 ноября 2004 г., удовлетворены. При разрешении спора судом установлено, что строение соответствует требованиям градостроительного законодательства и строительным нормам и правилам.

Таким образом, при разрешении настоящего спора юридически значимым обстоятельством являлось установление соответствия спорной постройки требованиям земельного и градостроительного законодательства после завершения строительства и законных оснований для сноса объекта либо для приведения его в первоначальное состояние.

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

По результатам проведённой ООО «СТЭА» строительно-технической экспертизы подготовлено заключение от 11 августа 2022 г. № 633-2022, в котором установлено, что здание с кадастровым номером [REDACTED] имеет площадь застройки 145 кв. м, 4 этажа, в том числе 1 подземный, техническая высота задания 11,8 м, у здания отсутствуют признаки

эксплуатации в качестве гостиницы, строение соответствует функциональному зонированию, предусмотренному Генеральным планом города-курорта Анапы (в редакции решения Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 22 декабря 2016 года № 145), объект размещен в зоне Ж-1А с соблюдением допустимых параметров высоты и процента застройки, при этом нарушен минимально допустимый отступ здания от границ смежного земельного участка. Также указано, что конструкция здания имеет нарушение технических регламентов безопасности, без устранения нарушений, указанных экспертом, здание создает угрозу жизни и здоровью людей.

Судебные инстанции, приняв вышеуказанное заключение эксперта, не учли следующее.

С учётом требований процессуального законодательства суд при назначении экспертизы не должен допускать постановку перед экспертом вопросов правового характера (правовых вопросов), разрешение которых относится к компетенции суда.

Следует признать ошибочным и вывод суда о том, что наличие конструктивных и технических признаков, позволяющих использовать объект в качестве гостевого дома либо оказания гостиничных услуг, может являться основанием для сноса объекта.

В пункте 19 постановления Пленума о самовольной постройке разъяснено, что использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

С учетом конкретных обстоятельств дела, допущенные при возведении (создании) постройки незначительные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, не создающие угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающие права и интересы третьих лиц, могут быть признаны несущественными и не препятствующими возможности сохранить постройку.

Согласно пункту 30 постановления Пленума о самовольной постройке 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 её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой с нарушением разрешённого использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В нарушение установленного порядка судебные инстанции не исследовали вопрос о приведении постройки к параметрам, при которых объект был легализован по решению Анапского районного суда Краснодарского края от 11 сентября 2012 г., в том числе при наличии выводов, сделанных экспертом о допустимости частичного сноса.

При оценке соразмерности нарушения строительных норм и правил, в том числе требований противопожарных норм, не были учтены и выводы, сделанные в заключении судебной экспертизы об их устранимости.

Судебные инстанции при применении пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не учли, что изменение планировочного и технического решений на стадии завершения строительства жилого дома не может служить самостоятельным основанием для сноса в том числе и объекта незавершённого строительства – жилого строения, право собственности на которое признано судом.

В связи с этим судебными инстанциями при удовлетворении иска о сносе объекта не был соблюден конституционно-правовой принцип справедливости, разумности и степени допущенного нарушения, а также нарушения публичных интересов.

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 решение Анапского городского суда Краснодарского края от 15 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. подлежат отмене с направлением дела 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 Анапского городского суда Краснодарского края от 15 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи