



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-267-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Морозовой Светлане Ивановне и Дробышеву Виктору Алексеевичу об освобождении самовольно занятого земельного участка и сносе самовольно возведённого строения,

по иску Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (в настоящее время – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея) к Морозовой Светлане Ивановне и Дробышеву Виктору Алексеевичу о сносе самовольно возведённой постройки,

по встречному иску Дробышева Виктора Алексеевича к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании права собственности

по кассационным жалобам Дробышева Виктора Алексеевича и общества с ограниченной ответственностью «Коммерческий Банк «Кубань Кредит» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2024 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Дробышева В.А. и его представителя Куприй Д.А. по дов. от 20 августа 2021 г., представителя ООО КБ «Кубань Кредит» Криволаповой А.С. по дов. от 17 декабря 2024 г. № 973, поддержавших доводы кассационных жалоб, представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г. по дов. от 11 августа 2025 г. № 29 и прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавших против удовлетворения жалоб,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Морозовой С.И. и просила возложить на ответчика обязанность освободить самовольно занятый земельный участок ориентировочной площадью 853 кв. м, расположенный в кадастровом квартале [REDACTED], путём сноса находящейся на нём одноэтажной самовольной постройки и привести данный земельный участок в первоначальное состояние, указав в обоснование требований на факт возведения капитального строения с ориентировочными размерами 24 м x 24 м без оформления разрешительной документации, на земельном участке, сведения о правообладателе которого отсутствуют.

Дробышев В.А. обратился в суд со встречным иском к администрации г. Сочи и просил признать за ним право собственности на следующие нежилые здания: склад-магазин, литера «В», общей площадью 5 536,4 кв. м, этажность – 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]; склад-магазин, литера «Д», общей площадью 2 002,6 кв. м, этажность – 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]; здание, литера «Б», общей площадью 5 585,6 кв. м, этажность – 3, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], указав в обоснование иска, что названные объекты отвечают всем нормам и правилам, предъявляемым к данной категории строений, не нарушают права и законные интересы третьих лиц. При этом спорный объект недвижимого имущества, в отношении которого заявлены исковые требования администрации г. Сочи, является предметом залога в рамках договора об открытии кредитной линии, в котором поручителем выступает Дробышев В.А., а залогодателем – Морозова С.И., с которой им заключён предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (далее – ТУ Росимущества в Краснодарском крае) обратилось в суд с иском к Морозовой С.И. и просило признать строящийся объект капитального строительства с надстроеным из металлоконструкции третьим этажом,

расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в федеральной собственности и предоставленного ответчику в аренду, самовольной постройкой, обязать ответчика снести данное строение за свой счёт в связи осуществлением строительства указанного объекта в отсутствие разрешительной документации и с нарушением условий договора аренды.

Определениями Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 ноября 2014 г. Дробышев В.А. привлечён в качестве соответчика по гражданским делам по иску администрации г. Сочи к Морозовой С.И. и по иску ТУ Росимущества в Краснодарском крае к Морозовой С.И., гражданские дела по вышеуказанным выше искам и по встречному иску Дробышева В.А. к администрации г. Сочи объединены в одно производство.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 ноября 2014 г. в редакции определения этого же суда об исправлении описки от 19 марта 2015 г. в удовлетворении иска администрации г. Сочи о сносе самовольной постройки отказано, в удовлетворении иска ТУ Росимущества в Краснодарском крае о сносе самовольно возведённой постройки отказано, встречные исковые требования Дробышева В.А. удовлетворены. За Дробышевым В.А. признано право собственности на нежилое здание – склад-магазин, литера «В», общей площадью 5 536,4 кв. м, этажность – 3, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] по адресу: [REDACTED]; на нежилое здание – склад-магазин, литера «Д», общей площадью 2 002,6 кв. м, этажность – 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]; на нежилое здание, литера «Б», общей площадью 585,6 кв. м, этажность – 3, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 апреля 2024 г. суд апелляционной инстанции перешёл к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация федеральной территории «Сириус» (далее – администрация ФТ «Сириус») и общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий Банк «Кубань Кредит» (далее – ООО КБ «Кубань Кредит»).

В ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции администрация г. Сочи уточнила первоначально заявленные исковые требования и просила признать объекты капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] (расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]), [REDACTED] (расположен на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]), [REDACTED] (расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]), [REDACTED] (расположен на

территории неразграниченной государственной собственности), самовольными постройками, возложить на Дробышева В.А. обязанность осуществить их снос за свой счёт, признать его зарегистрированное право на указанные объекты недвижимости отсутствующим путём аннулирования записи в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), признать незаконным использование земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], [REDACTED], запретить осуществление на указанных земельных участках коммерческой либо предпринимательской деятельности, а за неисполнение судебного акта взыскать с Дробышева В.А. судебную неустойку в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения судебного акта.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г., решение суда первой инстанции с учётом определения об исправлении описки отменено. Уточнённые иски требования администрации г. Сочи и иск МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея удовлетворены. Объекты капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] признаны самовольными постройками; на Дробышева В.А. возложена обязанность в течение трёх месяцев с момента вынесения данного апелляционного определения осуществить их снос за свой счёт; постановлено признать отсутствующим зарегистрированное право собственности на указанные объекты капитального строительства путём аннулирования записи в ЕГРН; на Дробышева В.А. возложена обязанность освободить земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], [REDACTED]; наложен запрет на осуществление на данных земельных участках коммерческой либо предпринимательской деятельности.

За неисполнение апелляционного определения в установленный срок постановлено взыскать с Дробышева В.А. в пользу администрации г. Сочи судебную неустойку в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения решения.

В удовлетворении встречных исковых требований Дробышева В.А. к администрации г. Сочи отказано.

В кассационных жалобах Дробышев В.А. и ООО КБ «Кубань Кредит» ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 14 июля 2025 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими удовлетворению.

Как следует из выписки из ЕГРН 2013 года, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 354 кв. м, расположен по адресу: [REDACTED], на участке размещены здание склада и мастерская, назначение объекта – «земли населённых пунктов – для эксплуатации склада», принадлежит на праве собственности Российской Федерации. Участок находится в аренде на основании договора от 16 мая 2008 г. № [REDACTED], первоначально заключённого между МО город-курорт Сочи (арендодателем) и Л. [REDACTED] Д.А. (арендатором) на срок с 19 июня 2008 г. по 1 февраля 2052 г. Впоследствии судами установлено, что права арендатора в отношении земельного участка осуществляет Дробышев В.А.

Согласно условиям данного договора аренды возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации не допускаются (пункт 1.3).

26 мая 2014 г. между Морозовой С.И. и Дробышевым В.А. заключён предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, предметом которого являются следующие объекты недвижимого имущества: одноэтажное здание мастерской, назначение: нежилое, площадь 101,6 кв. м, литеры «Б», «Б1», «Б2»; одноэтажное здание склада, назначение: нежилое, площадь 1 294 кв. м, литера «А»; площадка под уголь, назначение: нежилое, площадь 98,7 кв. м, литера «XVI»; эстакада моечная, назначение: нежилое, площадь 39 кв. м, литера «XV»; бетонное сооружение, назначение: нежилое: производственное, площадь 337 кв. м, литера «I»; склад, назначение: производственное, площадь 890,6 кв. м, литера «Г»; нежилое здание общей площадью 5 585,6 кв. м, литера «Б». Указано, что данные объекты расположены на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Специалистами отдела архитектуры и градостроительства администрации Адлерского внутригородского района г. Сочи 7 августа 2014 г. подготовлен акт осмотра земельного участка № [REDACTED], согласно которому в предполагаемых границах земельного участка ориентировочной площадью 853 кв. м, расположенного в кадастровом квартале [REDACTED], Морозовой С.И. осуществляется строительство капитального строения с ориентировочными размерами 24 м x 24 м без оформления разрешительной документации.

Из акта осмотра земельного участка от 15 августа 2014 г., подготовленного сотрудниками Сочинского представительства ТУ Росимущества в Краснодарском крае, следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположен трёхэтажный объект незавершённого строительства площадью застройки приблизительно 1520 кв. м; правоустанавливающая, правоудостоверяющая документация в отношении данного объекта не представлена.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 12 ноября 2014 г. № 368/14д спорные строения: трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин, литера «Б», общей площадью 5 585,6 кв. м, трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин, литера «В», общей площадью 5 536,4 кв. м,

трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин общей площадью 2 002,6 кв. м, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] соответствуют градостроительным нормам, строительным нормам и правилам, требованиям сейсмичности, противопожарным требованиям, предъявляемым к строениям торговли, располагаются в правомерных границах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], не создают угрозу жизни и здоровью граждан, препятствия смежным землепользователям.

В соответствии с заключением судебного эксперта Житковой В.П. от 16 марта 2015 г. склад-магазин, литера «В» общей площадью 5 536,4 кв. м фактически расположен на двух земельных участках – с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], занимает 25 кв. м земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. При этом земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 25 кв. м фактически является вкраплением в земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно данным ЕГРН по состоянию на 2024 год нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 585,6 кв. м, количество этажей – 3, год завершения строительства – 2013, расположено в пределах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]. Здание принадлежит на праве собственности Дробышеву В.А., установлена ипотека в пользу ООО КБ «Кубань Кредит».

Нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 536,4 кв. м, количество этажей – 3, расположено в пределах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]. Здание принадлежит на праве собственности Дробышеву В.А., установлена ипотека в пользу ООО КБ «Кубань Кредит».

Нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 002,6 кв. м, количество этажей – 3, год завершения строительства – 2014, расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Здание принадлежит на праве собственности Дробышеву В.А., установлена ипотека в пользу ООО КБ «Кубань Кредит».

Из актов выездного обследования от 12 июля 2024 г. № 124/24-ВО, 125/24-ВО, 126/24-ВО, подготовленных специалистами отдела земельного контроля департамента имущественных отношений администрации ФТ «Сириус», следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] (на котором в соответствии с данными ЕГРН расположены объекты с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]), [REDACTED] (на котором в соответствии с данными ЕГРН расположены объекты с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]), [REDACTED] (на котором в соответствии с данными ЕГРН расположен объект с кадастровым номером [REDACTED]) используются не по целевому назначению и с нарушением установленного для них правового режима.

Выявлены признаки «наложения» зданий на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED],

██████████, ██████████ (собственник – Российская Федерация), ██████████ (собственник – АО «Тандер»).

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положениями 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», установив, что часть зданий расположена за пределами границ земельного участка с кадастровым номером ██████████ и «пересекается» с иными земельными участками, находящимися в федеральной собственности, что разрешительная документация на строительство спорных объектов капитального строительства, имеющих повышенную общественную значимость, не выдавалась и Дробышевым В.А. не предпринимались меры для получения необходимых разрешений, указал на наличие в действиях данного ответчика признаков злоупотребления правом и пришёл к выводу о том, что спорные объекты возведены в нарушение условий договора аренды, используются с нарушением целевого назначения земельного участка, в связи с чем указанные выше постройки являются самовольными и подлежат сносу.

В отношении выводов судебной экспертизы суд апелляционной инстанции отметил, что факт отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан не является основанием для удовлетворения встречного иска о признании права собственности, поскольку в данном случае имеет место нарушение прав собственника земельного участка и нарушение права собственников иных прилегающих земельных участков.

Кроме того, судебная коллегия суда апелляционной инстанции указала, что встречные требования сводятся к легализации судом самовольных построек в обход административного порядка, предусмотренного действующим законодательством.

Также суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о правомерности требований о взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта в указанном истцом размере.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов нижестоящих инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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).

С иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает

сохранение самовольной постройки, а также прокурор и уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

При обращении с иском о сносе самовольной постройки по настоящему делу администрация г. Сочи указывала на отсутствие разрешительной документации, требования ТУ Росимущества в Краснодарском крае основаны на отсутствии у Дробышева В.А. прав на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 8 Федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» (далее – Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ) органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия органов местного самоуправления городского округа (в том числе по решению вопросов местного значения городского округа), определённые Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами.

В пункте 4 статьи 47 указанного закона определено, что словосочетания «федеральная территория «Сириус» и «муниципальное образование городской округ Сириус» используются в одном значении, если иное не предусмотрено этим федеральным законом. Вновь созданные органы публичной власти федеральной территории «Сириус» обеспечивают непрерывность осуществления функций и решения задач местного самоуправления на соответствующей территории.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 43 Федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус», в соответствии с положениями названной статьи.

Согласно пункту 1 статьи 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном решением суда правоотношении (смерть гражданина, реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга и другие случаи перемены лиц в обязательствах) суд допускает замену этой стороны её правопреемником. Правопреемство возможно на любой стадии гражданского судопроизводства.

Суд апелляционной инстанции при наличии заявления администрации г. Сочи от 2 сентября 2024 г. и оснований, предусмотренных законом, не разрешил вопрос о процессуальном правопреемстве, при этом не учёл, что полномочия по осуществлению функции государственного строительного надзора на федеральной территории «Сириус» в соответствии с Федеральным законом от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ переданы администрации ФТ «Сириус».

Суд апелляционной инстанции разрешил спор с участием администрации г. Сочи, которая совершила процессуальные действия, в том числе по уточнению исковых требований относительно объектов, подлежащих сносу, без

учёта того, что с момента принятия Федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ функции по осуществлению муниципального земельного контроля и строительного надзора переданы федеральной территории «Сириус».

Согласно части 1 статьи 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судом первой инстанции судебного постановления по делу, если оно может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, пользуются процессуальными правами и несут процессуальные обязанности стороны, за исключением права на изменение основания или предмета иска, увеличение или уменьшение размера исковых требований, отказ от иска, признание иска, а также на предъявление встречного иска и требование принудительного исполнения решения суда.

В случае, когда суд апелляционной инстанции в соответствии с частями 4 и 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации переходит к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ограничения, предусмотренные частью 6 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не применяются.

Между тем в нарушение предусмотренного законом порядка и оснований для замены стороны при передаче полномочий, суд апелляционной инстанции привлёк администрацию ФТ «Сириус» в качестве третьего лица, в результате чего ограничил права стороны по делу (статья 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно выписке из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], предоставленном в аренду Дробышеву В.А., расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED] (здание общей площадью 5 585,6 кв. м), [REDACTED] (здание общей площадью 5 536,4 кв. м) и [REDACTED] (склад общей площадью 2 002,6 кв. м).

В соответствии с заключением судебной экспертизы (по состоянию на 10 ноября 2014 г.) № 368/14д строения: трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин, литера «Б», общей площадью 5585,6 кв. м, трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин, литера «В», общей площадью 5536,4 кв. м, трёхэтажное нежилое здание – склад-магазин, литера «Б», общей площадью 2002,6 кв. м, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], не создают препятствий гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями.

Вместе с тем в рамках контрольных мероприятий при осуществлении муниципального земельного контроля, проведённого 12 июля 2024 г., установлено, что спорные строения размещены в том числе и в границах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED],

██████████, ██████████, которые не были предоставлены для использования (акты от 12 июля 2024 г. № 124/24-ВО, 125/24-ВО, 126/24-ВО).

В связи с этим суд апелляционной инстанции не устранил противоречия между заключением экспертизы и актами обследования относительно расположения спорных строений в границах арендуемых Дробышевым В.А. земельных участков.

По общему правилу постройка возведённая арендатором на земельном участке, условиями договора аренды которого не предусматривалась возможность создания соответствующего объекта, является самовольной (абзац второй пункта 20 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»).

Таким образом, судебные инстанции не дали правовой оценки допустимости строительства новых объектов на земельных участках, предоставленных для эксплуатации уже существующих зданий (сооружений), при соблюдении норм градостроительного и земельного законодательства.

В связи с этим, суду апелляционной инстанции необходимо было проверить соблюдение правового режима земельных участков, а также условия договора аренды и наличие согласования с уполномоченными органами строительства иных объектов.

Кроме того, необходимо учитывать, что, рассмотрев обращение от 2 апреля 2013 г. о возможности строительства торгового центра на арендуемом земельном участке с кадастровым номером ██████████, ТУ Росимущества в Краснодарском крае в ответе от 10 апреля 2013 г. № 09-11/4221 возражений не заявляло, при этом указало на необходимость изменения вида разрешённого использования, допускающего размещение торгового центра.

Возведение постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения её в соответствие с установленными требованиями.

При таких обстоятельствах, судебные инстанции не исследовали возможность строительства новых объектов на земельных участках, предоставленных в аренду для эксплуатации существующих строений (сооружений), при отсутствии возражений ТУ Росимущества в Краснодарском крае, не установили допустимость приведения вида разрешённого использования в соответствие с установленными требованиями.

Определяя существенность последствий нарушения земельного законодательства и размещение построек на земельных участках, в том числе и с кадастровыми номерами ██████████, ██████████, ██████████, судебные инстанции также не исследовали вопрос об устранимости допущенных при возведении этих построек нарушений (пункт 30 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»).

Как разъяснено в пункте 31 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», при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абзац третий пункта 2, пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 55³² Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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 постройке» отмечено, что в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки. Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков. В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Исходя из действующих положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) удовлетворения иска о её сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки (пункт 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Суд апелляционной инстанции не исследовал вопрос о том, соответствуют ли постройки установленным требованиям, и были ли допущены при их возведении нарушения строительных, градостроительных норм и правил, иных установленных требований, препятствующие использованию таких построек, и удовлетворил иск, исходя из формальных оснований, а именно отсутствия разрешения на строительство, при этом суд не учёл заключение судебной экспертизы от 12 ноября 2014 г. № 368/14д.

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 нём 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 создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В абзаце втором пункта 43 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» разъяснено, если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При разрешении встречного иска суду необходимо установить наличие у Дробышева В.А. прав на земельные участки, а также соответствие построек требованиям правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи