



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ23-22-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 октября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края к Алешину Алексею Васильевичу о признании объекта самовольной постройкой, сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 12 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация Георгиевского городского округа Ставропольского края (далее также – Администрация) обратилась в суд с иском к Алешину А.В. о признании объекта самовольной постройкой, сносе самовольной постройки.

В обоснование исковых требований указано, что внеплановой выездной проверкой, проведенной управлением имущественных и земельных отношений 27 октября 2020 г., на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв. м, расположенном по адресу: [REDACTED]



городского суда Ставропольского края от 16 февраля 2022 г. в части возложения на Алешина А.В. обязанности осуществить снос названного выше объекта отменено, в данной части принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Администрации к Алешину А.В. о сносе самовольной постройки отказано. В остальной части решение Георгиевского городского суда Ставропольского края от 16 февраля 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 12 октября 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Администрацией поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 4 августа 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390<sup>12</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 6 декабря 2010 г. между администрацией муниципального образования станицы Лысогорской Георгиевского района Ставропольского края и Алешиным А.В. заключен договор аренды № 71-10/ан земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 800 кв. м по адресу: [REDACTED], на срок до 18 октября

2012 г.

Дополнительным соглашением от 15 ноября 2012 г. срок действия названного выше договора продлен до 18 октября 2019 г.

12 февраля 2020 г. Администрацией вынесено постановление № 380 о прекращении действия договора аренды от 6 декабря 2010 г. № 71-10/ан земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], заключенного с Алешиным А.В.

13 мая 2020 г. Алешин А.В. обратился в Администрацию с уведомлением о планируемом строительстве жилого дома площадью застройки 66,2 кв. м на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв. м по адресу: [REDACTED].

В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от 19 мая 2020 г. № 14 Администрация указала на несоответствие указанных Алешиным А.В. параметров объекта индивидуального жилищного строительства параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 53 Правил землепользования и застройки муниципального образования станицы Лысогорской Георгиевского района Ставропольского края, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования станицы Лысогорской Георгиевского района Ставропольского края от 28 апреля 2014 года № 48-5, в части минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома – не менее 3 м; в уведомлении о планируемом строительстве размер отступа от границы с земельным участком по ул. [REDACTED], составляет 1,9 м, и к уведомлению не приложено согласие собственника соседнего земельного участка. Кроме того, указано на истечение срока аренды земельного участка.

Актом проверки органа муниципального контроля соблюдения земельного законодательства в отношении физического лица от 27 октября 2020 г. № 30 установлены нарушения земельного законодательства: использование Алешиным А.В. земельного участка по адресу: [REDACTED], без правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, выявлены признаки самовольного строительства на данном земельном участке.

Вступившим в законную силу решением Георгиевского городского суда Ставропольского края от 7 апреля 2021 г. по гражданскому делу № 2-421/2021 в удовлетворении исковых требований Алешина А.В. к Администрации о признании права собственности на самовольную постройку – жилой дом площадью застройки 66,2 кв. м, расположенный на земельном участке по адресу: [REDACTED], отказано. Данным решением суда установлено, что спорное строение возведено на земельном участке, не предоставленном Алешину А.В. в установленном

порядке, с нарушением градостроительных норм.

Указанные обстоятельства суд первой инстанции в силу положений статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации посчитал установленными и не подлежащими повторному доказыванию.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, установив факт возведения ответчиком жилого дома с нарушением градостроительных норм в отсутствие права на земельный участок, пришел к выводу о признании спорного объекта самовольной постройкой и возложении на ответчика обязанности по его сносу.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о признании спорного объекта самовольной постройкой.

Вместе с тем, отменяя решение суда первой инстанции в части возложения на ответчика обязанности по сносу самовольной постройки и принимая в данной части новое решение об отказе в удовлетворении указанных требований, суд апелляционной инстанции, учитывая выводы судебной строительно-технической экспертизы от 31 августа 2022 г., исходил из того, что допущенные при строительстве нарушения правил землепользования и застройки не влияют на прочность и устойчивость спорного объекта, не ухудшают его эксплуатационные характеристики, не нарушают противопожарные и санитарные нормы и правила, нормы инсоляции, не представляют угрозу для жизни и здоровья граждан, а также сослался на то, что земельный участок был предоставлен ответчику в установленном порядке на праве аренды для строительства жилого дома и что ответчиком предпринимались меры для его легализации.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (подпункт 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации

Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

В силу частей 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

Как установлено судом, Алешину А.В. был предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 800 кв. м по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], на основании договора аренды от 6 декабря 2010 г. № 71-10/ан для строительства жилого дома. Срок действия названного договора установлен до 18 октября 2019 г. На основании постановления Администрации от 12 февраля 2020 г. № 380 действие договора аренды земельного участка от 6 декабря 2010 г. № 71-10/ан, заключенного с Алешиним А.В., прекращено.

На названном земельном участке расположен объект капитального строительства общей площадью 66,2 кв. м, обладающий признаками индивидуального жилого дома. Разрешение на строительство данного объекта либо после 4 августа 2018 г. уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке органом местного самоуправления не выдавалось.

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 соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями (далее – установленные требования) к параметрам постройки, предусмотренными законом, 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 названной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Из смысла приведенных правовых норм в их взаимосвязи следует, что в случае признания постройки самовольной суду надлежит определить ее юридическую судьбу, возложив на лицо, создавшее эту постройку, обязанность снести ее или привести в соответствие с установленными требованиями либо признав за ним право собственности на самовольную постройку.

Разрешая спор и удовлетворяя иск о признании постройки самовольной и ее сносе, суд первой инстанции исходил из того, что возведенный Алешиным А.В. объект капитального строительства не соответствует требованиям действующего законодательства и возведен в отсутствие права на земельный участок.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о признании постройки самовольной, вместе с тем отменил решение суда в части удовлетворения исковых требований Администрации к Алешину А.В. о сносе самовольной постройки, не установив оснований для сноса спорного объекта.

Между тем с данным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку с учетом изложенных выше норм Гражданского кодекса Российской Федерации, признавая строение самовольным, суду следовало определить юридическую судьбу самовольной постройки.

Таким образом, в нарушение требований процессуального закона суд апелляционной инстанции, установив нарушение прав и охраняемых законом интересов Администрации, не разрешил спор по существу и не определил надлежащий способ восстановления нарушенного права истца, что повлекло за собой вынесение решения, не соответствующего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Признав спорный объект самовольной постройкой и отказав в иске о его сносе, суд апелляционной инстанции не разрешил вопрос о правовой судьбе данного объекта с учетом того, что вступившим в законную силу решением суда Алешину А.В. отказано в иске о признании за ним права собственности на это

самовольное строение, что не соответствует принципу правовой определенности, предполагающему стабильность и гарантирующему справедливое правовое регулирование.

Кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального 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 Ставропольского краевого суда от 12 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 12 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий 

Судьи 