



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ23-138-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Харитиди Ставро Христовичу об освобождении самовольно занятого земельного участка

по кассационной жалобе Харитиди Ставро Христовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей Харитиди С.Х. – Котковца С.П. и Нечман О.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в суд с иском к Харитиди С.Х. об освобождении

самовольно занятого земельного участка площадью около 100 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], б/н (район дома [REDACTED]), путем сноса капитального одноэтажного нежилого строения и о приведении участка в пригодное для его дальнейшего использования состояние в месячный срок со дня вступления судебного акта в законную силу, мотивируя свои требования тем, что в результате осуществления муниципального земельного контроля на земельном участке по приведенному адресу, относящемся к землям общего пользования, установлено наличие капитального строения. При этом земельный участок в установленном законом порядке ответчику не предоставлялся, правоустанавливающие документы на земельный участок у Харитиди С.Х. отсутствуют, 19 июня 2017 г. по факту нарушения земельного законодательства ему было вручено предписание об освобождении самовольно занятого земельного участка, которое ответчиком исполнено не было.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 4 августа 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 ноября 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Харитиди С.Х. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 9 октября 2023 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 ее 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 9 января 2017 г. управлением муниципального земельного контроля муниципального образования город-курорт Геленджик осуществлен осмотр земельного участка площадью около 100 кв. м в районе дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] [REDACTED] края, в ходе которого установлено самовольное занятие Харитиди С.Х. земельного участка по данному адресу, на котором возведено ветхое капитальное строение.

Указанный земельный участок администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик ответчику (равно как и иным лицам) в установленном законом порядке не предоставлялся, разрешений на строительство каких-либо объектов капитального строительства не выдавалось.

Согласно уведомлениям об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений право собственности на земельный участок площадью около 100 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], б/н (вблизи дома [REDACTED] и находящиеся на нем объекты недвижимого имущества не зарегистрировано.

По факту нарушения земельного законодательства управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования город-курорт Геленджик 19 июня 2017 г. Харитиди С.Х. вручено предписание о необходимости освобождения самовольно занятого земельного участка.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что доказательств эксплуатации Харитиди С.Х. указанного земельного участка в материалы дела не представлено, находящийся на земельном участке спорный объект является бесхозным и Харитиди С.Х., не принимавший наследства после смерти лица, владевшего спорным строением, за его возведение и ненадлежащую эксплуатацию земельного участка ответственности не несет.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции сослался на наличие подписи Харитиди С.Х. в выданном управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования город-курорт Геленджик 19 июня 2017 г. предписании, которое не обжаловано, незаконным не признано и не отменено, и указал, что спорное строение возведено на самовольно занятом земельном участке в отсутствие соответствующей документации, при этом Харитиди С.Х. согласно объяснениям, данным Харитиди Х.С. (дядей ответчика) отделу Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Геленджику 12 апреля 2017 г. по факту незаконного строения, были предприняты меры к оформлению прав на спорный земельный участок.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1); действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (подпункт 4 пункта 2).

Согласно положениям пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (в том числе к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, устранению других земельных правонарушений, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ, действовавшей на момент выявления администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик нарушения

земельного законодательства и обращения в суд с настоящим иском) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом в силу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ) самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 данной статьи.

В настоящий момент абзац четвертый пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, введенный Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ, также предусматривает, что 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.

Как следует из правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2007 г. № 595-О-П «По запросу Сорновского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего

предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

При этом, по буквальному смыслу названной нормы, содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина гражданина в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением пункта 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции федеральных законов от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ, от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ), согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце первом пункта 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (утратил силу с 4 августа 2018 г. с принятием указанного выше федерального закона от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ) ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

Вместе с тем в абзаце втором пункта 24 названного постановления также разъяснено, что в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки – ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

При этом по смыслу разъяснений, изложенных в абзаце четвертом пункта 24 названного постановления, если ответчик, во владении которого находится самовольная постройка и против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Из приведенных норм закона и разъяснений по их применению следует, что возможность возложения на гражданина обязанности по сносу самовольной постройки, а также по приведению земельного участка в пригодное для использования состояние при его самовольном занятии или самовольном строительстве связывается законом по общему правилу с установлением вины этого гражданина в указанных правонарушениях (в осуществлении самовольной постройки) либо с нахождением таких постройки и земельного участка в его владении.

Между тем суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и принимая решение об удовлетворении исковых требований, ограничился лишь доводами истца о предпринятых ответчиком мерах к оформлению прав на спорный земельный участок на основании объяснений, данных Харитиди Х.С. по факту незаконного строения, а также наличия подписи Харитиди С.Х. в предписании об устранении нарушений земельного законодательства.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Данные требования в силу абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации распространяются и на суд апелляционной инстанции.

Вместе с тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вопрос вины Харитиди С.Х. в осуществлении самовольной постройки на спорном земельном участке, равно как факт их нахождения во владении ответчика судом по существу не исследовался и на обсуждение поставлен не был, суд апелляционной инстанции подошел к разрешению спора формально, не исследовав и не установив юридически значимые обстоятельства дела.

В нарушении требований части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в описательной части апелляционного определения не приведены мотивы, по которым суд апелляционной инстанции отклонил доводы Харитиди С.Х. о том, что он не является надлежащим ответчиком по настоящему делу, поскольку не является лицом, осуществившим самовольное строительство на спорном земельном участке, либо наследником такого лица, оформлением документов на спорные объекты недвижимости не занимался, при этом каких-либо доказательств, свидетельствующих об эксплуатации Харитиди С.Х. спорного земельного участка и расположенного на нем ветхого строения, в материалах дела не имеется.

При таких обстоятельствах вынесенное по делу апелляционное определение нельзя признать отвечающим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Харитиди С.Х. законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и

процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями 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 Харитиди С.Х., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 24 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи