23RS0058-01-2022-004391-57

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-70-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Сорокину Денису Сергеевичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Сорокина Дениса Сергеевича на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя ответчика Грачевой С.Л., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Сорокину Д.С. о сносе самовольной постройки, мотивируя свои требования тем, что в ходе осуществления муниципального земельного контроля земельного участка площадью 698 кв. м, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – для садоводства и расположенного по адресу: [redacted], было выявлено наличие на нем объекта незавершенного строительства, имеющего признаки самовольной постройки, поскольку никакие разрешительные документы на его строительство не выдавались. Право собственности на указанные земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства зарегистрировано в ЕГРН за ответчиком. Истец просил суд признать спорный объект недвижимости самовольной постройкой, возложить на Сорокина Д.С. обязанность снести его за свой счет, признать право собственности на него отсутствующим путем аннулирования записи о государственной регистрации права, исключить сведения о государственном кадастровом учете спорного объекта, взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 5 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены частично, спорный объект недвижимости признан самовольной постройкой, на Сорокина Д.С. возложена обязанность его снести, право собственности на данный объект признано отсутствующим путем аннулирования записи о государственной регистрации права, сведения о государственном кадастровом учете объекта исключены, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2023 г. указанные решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Сорокин Д.С. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации

Москаленко Ю.П. от 10 июня 2024 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 390^{14} 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, управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи проведено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted].

Указанный земельный участок площадью 698 кв. м, относящийся к категории земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – для садоводства, принадлежит на праве собственности Сорокину Д.С.

Согласно выписке из ЕГРН в границах земельного участка расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером [redacted], степенью готовности 6%, площадью 250 кв. м.

В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи от 5 июля 2022 г. в отношении земельного участка уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного дома или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрами допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомление о соответствии построенного объекта не выдавалось.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 13 октября 2022 г., проведенной ООО «Ди Трасо» в соответствии с определением суда от 13 сентября 2022 г., на земельном участке с кадастровым номером [redacted] расположен незаконченный строительством объект капитального строительства сложной формы общей площадью 382,7 кв. м, высотой 6,2 м, площадью застройки 236,0 кв. м., с количеством этажей – 2 и степенью готовности – 72%. Спорное строение соответствует правилам землепользования и застройки муниципального образования, а также соответствует требованиям строительных, в том числе антисейсмических, градостроительных норм и правил, требованиям пожарной безопасности и располагается в пределах земельного участка с соблюдением отступов от линий границ. Сохранение строения не создает угрозу жизни и здоровью граждан, исследуемый объект недвижимости не создает препятствий в пользовании рядом расположенными участками, зданиями, сооружениями.

Разрешая спор и принимая решение о сносе спорного объекта недвижимости, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из отсутствия необходимого в силу закона разрешения на строительство указанного объекта недвижимости и доказательств обращения ответчика в уполномоченный орган с уведомлением о планируемом строительстве.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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 подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 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 (пункт 2 статьи 260).

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.

Как следует из действовавшего на момент рассмотрения дела судами пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обусловливается 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, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время 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».

Из приведенных выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Поскольку устранение последствий нарушения должно соответствовать самому нарушению и не приводить к причинению несоразмерных убытков, то снос объекта самовольного строительства исходя из принципа пропорциональности является крайней мерой, а отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки.

Между тем суд, приняв в качестве доказательства по делу заключение проведенной судебной экспертизы, пришел к выводу об удовлетворении исковых требований о признании спорного объекта незавершенного строительства самовольной постройкой и его сносе, фактически ограничившись лишь доводами истца о возведении этого строения без оформления в установленном порядке разрешительной документации.

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.

Между тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вопросы о возможном допущении ответчиком при возведении спорного объекта капитального строительства существенных нарушений норм и правил, препятствующих использовать такую постройку,

о создании строением угрозы жизни и здоровью граждан суд фактически не исследовал.

Признавая спорный объект незавершенного строительства самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд исходил исключительно из отсутствия необходимого в силу закона разрешения на строительство указанного объекта недвижимости и доказательств обращения ответчика в уполномоченный орган с уведомлением о планируемом строительстве.

Вместе с тем согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

В связи со вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утратили силу части $9–9^2$ статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пунктов 1, 1^1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества; строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 названного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Из содержания названных норм следует, что с 4 августа 2018 г. для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется получение разрешения на

строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции (пункт 1^1 части 17 статьи 51, статья 51^1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, вывод суда о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство сделан без учета приведенных норм права.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23^1 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

На сегодняшний момент также в пункте 3 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, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51^1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости), часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51^1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований и возражений на них одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение того, распространяются ли на возведенное ответчиком строение с учетом категории земли и вида разрешенного использования земельного участка положения части 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51^1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности осуществляется на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и

правоустанавливающего документа на земельный участок.

Между тем данное обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения спора, суд оставил без установления и правовой оценки.

Таким образом, суд подошел к разрешению спора формально и фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения, правовой оценки соответствующим доводам сторон не дал, допустил существенное нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Допущенные судом первой инстанции существенные нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

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 Сорокина Д.С., в связи с чем решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по

гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 октября 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Хостинский районный суд г. Сочи Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи