



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-155-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Апшеронский район к Азарову Александру Леонидовичу об устранении нарушений земельного законодательства

по кассационной жалобе Азарова Александра Леонидовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Апшеронский район обратилась в суд с иском к Азарову А.Л. об устранении нарушений земельного законодательства путём сноса (демонтажа) объекта недвижимости, расположенного на принадлежащем ответчику земельном участке, приведении

его в первоначальное состояние, в обоснование заявленных требований указав, что данный земельный участок используется с нарушением вида разрешённого использования, а именно для коммерческих целей.

Решением Апшеронского районного суда Краснодарского края от 26 мая 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 мая 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято решение, которым исковые требования администрации муниципального образования Апшеронский район удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 8 августа 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом, Азаров А.Л. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1000+/-22 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED], категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно акту осмотра от 27 октября 2021 г., составленному администрацией муниципального образования Апшеронский район, на земельном участке Азарова А.Л. расположен объект капитального строительства, который используется с нарушением вида разрешённого использования земельного участка, а именно для коммерческих целей – сдача в аренду для отдыха.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал на отсутствие доказательств использования ответчиком земельного участка в коммерческих целях.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 декабря 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено автономной некоммерческой организации «Исследовательский центр судебных экспертиз».

Согласно выводам эксперта технико-экономические показатели (характеристики) объекта капитального строительства (площадь застройки, общая площадь, этажность, и др.), расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], следующие: общая площадь 37,6 кв.м, площадь застройки 46,3 кв.м; этажность – 1; высота этажа 3,56 м. По своим конструктивным и объёмно-планировочным решениям данное строение может использоваться и как индивидуальный жилой дом, и в качестве объекта коммерческого назначения (для временного размещения отдыхающих).

Объект капитального строительства поставлен на кадастровый учёт, фактические линейные размеры соответствуют данным ЕГРН, полностью расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], соответствует градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, правилам землепользования и застройки Мезмайского сельского поселения Апшеронского района, предъявляемым к строениям соответствующей категории, угрозы жизни и здоровью граждан не создаёт.

Отменяя решение суда и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции сослался на то, что объект капитального строительства возведён ответчиком для использования в коммерческих целях, при его возведении нарушено целевое назначение земельного участка, что является достаточным основанием для признания строения самовольной постройкой и его сноса.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановления судов апелляционной и кассационной инстанций приняты с существенными нарушениями норм права.

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 разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование

которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (пункт 1).

Как указано в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» при наличии утверждённых в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешённого использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 12 части 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (абзац первый).

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (абзац третий).

Из установленных судом обстоятельств следует, что Азаров А.Л. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором возведён объект капитального строительства.

В соответствии с заключением судебной экспертизы данный объект по своим конструктивным и объёмно-планировочным решениям может использоваться как индивидуальный жилой дом, соответствует требованиям, установленным к индивидуальным жилым домам, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права третьих лиц, а вид разрешённого использования земельного участка допускает размещение на нём данного объекта.

При этом экспертом высказано суждение о том, что объект недвижимости может использоваться в качестве объекта коммерческого назначения.

Удовлетворяя иски требования администрации муниципального образования Апшеронский района, суд апелляционной инстанции исходил из возможного использования спорного объекта в коммерческих целях, для временного размещения отдыхающих, что нарушает вид разрешённого использования земельного участка.

Однако судом апелляционной инстанции не учтено, что объект капитального строительства, который соответствует виду разрешённого использования земельного участка, но фактически используется в иных целях, не

соответствующих этому разрешённому использованию, сам по себе самовольной постройкой по смыслу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не является, а использование его не по назначению с нарушением разрешённого использования земельного участка влечёт иные меры ответственности, установленные законом.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права судом кассационной инстанции не исправлены.

Исходя из изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций существенно нарушены нормы права, данные нарушения являются непреодолимыми и могут быть устранены только путём отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 25 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции

Председательствующий

Судьи