



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-279-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Новороссийск к Лидер Ларисе Евгеньевне о сносе самовольной постройки, о признании действий по производству строительных и иных работ незаконными и возложении обязанности прекратить строительно-монтажные работы, по встречному иску Лидер Ларисы Евгеньевны к администрации муниципального образования г. Новороссийск о сохранении строения в реконструированном состоянии и признании права собственности, о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости по кассационной жалобе Лидер Ларисы Евгеньевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Лидер Л.Е. адвоката Богатыреву Т.Н., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования г. Новороссийск обратилась в суд с иском к Лидер Л.Е., указав, что на принадлежащем последней земельном участке осуществляются строительно-монтажные

работы по возведению здания (либо работы по реконструкции), предположительно предназначенного для разделения на отдельные объекты недвижимости (квартиры) или для осуществления коммерческой деятельности по предоставлению номеров для краткосрочного проживания граждан. Данное здание возводится с нарушением допустимых норм отступов, без необходимой разрешительной документации, в связи с чем администрация полагала, что оно является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Лидер Л.Е. обратилась в суд со встречными исковыми требованиями к администрации муниципального образования г. Новороссийск о сохранении строения в реконструированном состоянии и признании права собственности, о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости, указав, что ею без получения разрешения произведена реконструкция жилого дома. Полагая, что имеются основания для сохранения объекта с процентом готовности 92% в реконструированном состоянии, просила суд признать за ней право собственности на такой объект.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 22 августа 2023 г. в удовлетворении иска администрации муниципального образования г. Новороссийск отказано, встречный иск Лидер Л.Е. удовлетворён в части.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск администрации муниципального образования г. Новороссийск к Лидер Л.Е. удовлетворён: действия Лидер Л.Е. по производству строительных и иных работ на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] без соответствующей разрешительной документации признаны незаконными.

На Лидер Л.Е. возложена обязанность прекратить строительно-монтажные работы по возведению объекта капитального строительства на данном земельном участке до приведения возводимых объектов в соответствие с установленными требованиями действующего законодательства.

Возводимый трёхэтажный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, признан самовольной постройкой, на Лидер Л.Е. возложена обязанность осуществить снос самовольно возведённого объекта капитального строительства, определена судебная неустойка в случае неисполнения ответчиком судебного акта, приняты меры по обеспечению иска.

В удовлетворении встречных исковых требований Лидер Л.Е. к администрации муниципального образования г. Новороссийск о сохранении строения в реконструированном состоянии и признании права собственности, о внесении изменений в сведения ЕГРН отказано.

Определение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 1 августа 2024 г. с Лидер Л.Е. взысканы судебные расходы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 14 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что с 2009 года Лидер Л.Е. является собственником расположенного по адресу: [REDACTED], земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], относящегося к категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования: «для индивидуального жилищного строительства».

В ЕГРН имеются сведения о том, что на данном земельном участке расположен одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Лидер Л.Е. на праве собственности.

Названный жилой дом с пристройкой расположен на межевой границе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Лидер Л.Е. на праве собственности.

Лидер Л.Е. произведена реконструкция объекта недвижимости, в результате которой его общая площадь изменилась с 60 м² до 607 м², этажность здания изменилась с одного этажа до трёх этажей.

В ходе мониторинга общедоступных сведений, внесённых в публичную кадастровую карту и размещённых в сети «Интернет», администрацией муниципального образования г. Новороссийск выявлено, что на земельном участке с кадастровым номером ██████████ осуществляются строительные-монтажные работы по возведению здания (либо работы по реконструкции), предположительно предназначенного для разделения на отдельные объекты недвижимости (квартиры) или для осуществления коммерческой деятельности по предоставлению номеров для краткосрочного проживания граждан. Кроме того, здание возводится с нарушением допустимых норм отступов, в отсутствие разрешительной документации.

22 августа 2022 г. администрацией в адрес Лидер Л.Е. направлено письмо с рекомендацией принять меры к сносу самовольно возводимого объекта либо к приведению указанного объекта в соответствие с установленными требованиями действующего законодательства.

Рекомендации, изложенные в письме, Лидер Л.Е. исполнены не были.

Судом по делу назначена судебная строительная-техническая экспертиза, согласно выводам которой на момент осмотра объект капитального строительства представляет собой объект незавершённого строительства (в стадии реконструкции), в связи с чем, определить его целевое назначение не представляется возможным.

Возводимый объект капитального (незавершённого) строительства не противоречит целевому назначению, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, в том числе в вопросах надёжности, всех видов безопасности и долговечности, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

Отказывая в удовлетворении иска администрации и частично удовлетворяя встречные иски требования Лидер Л.Е., суд первой инстанции, приняв во внимание заключение судебной экспертизы, пришёл к выводу о том, что спорный объект после реконструкции соответствует требованиям строительных, пожарных, санитарных норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Суд также исходил из того, что Лидер Л.Е. предпринимались надлежащие меры к легализации реконструированного объекта недвижимости.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Лидер Л.Е. осуществлена реконструкция (строительство) трёхэтажного объекта капитального строительства в отсутствие разрешительной документации, что указывает на его самовольность.

Судом апелляционной инстанцией отмечено, что согласно заключению судебной экспертизы спорный объект расположен не только в границах земельного участка с кадастровым номером ██████████, а частично на

смежных земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]. Расположение объекта не в правомерных границах земельного участка свидетельствует о нарушении минимально допустимых отступов, предусмотренных Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск. Кроме того, экспертами выявлено, что спорный объект также возводится с нарушением правил землепользования и застройки в части превышения максимального процента застройки участка на 31,9%, так как на момент осмотра процент застройки земельного участка составлял 71,9%, при допустимом проценте застройки 40%.

Учитывая, что строение реконструировано в отсутствие разрешительной документации, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования г. Новороссийск о сносе самовольной постройки.

Поскольку встречные исковые требования Лидер Л.Е. о сохранении здания с процентом готовности 92% в реконструированном состоянии и признании за ней права собственности являются взаимосвязанными с иском администрации, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об отказе в их удовлетворении.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

В соответствии с п 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать

строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В подп. 2 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 абзацу первому п. 1 ст. 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.

Абзацем четвёртым п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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, осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём 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 счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Признавая спорный объект самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд апелляционной инстанции исходил из того, что разрешение органа местного самоуправления на его возведение Лидер Л.Е. получено не было.

Согласно ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьёй. В связи с 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 чч. 9-9² ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу п. 1¹ ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае 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»).

В ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с ч. 17 ст. 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 не требуется получение разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1¹ ч. 17 ст. 51, ст. 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, вывод суда о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство сделан без учёта приведённых норм права, принимая во внимание, что на момент вынесения апелляционного определения действовало положение закона, исключавшее обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2031 г. допускается осуществление государственного кадастрового учёта 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 населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 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 её наличии) или декларации, указанной в ч. 11 ст. 24 данного 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 учёт и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном данной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных ч. 1 ст. 23 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».

В п. 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» (далее – постановление № 44), действующего в настоящее время, 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. 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 ст. 51¹ 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 (ч. 11 ст. 24, ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

По настоящему делу, исходя из приведённых норм материального права и с учётом заявленных требований и возражений на них, одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение того, распространяются ли на возведённое ответчиком строение с учётом категории земли и вида разрешённого использования земельного участка положения ч. 12 ст. 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного ст. 51¹ 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.

Из выводов, изложенных в экспертном заключении от 10 марта 2023 г., следует, что спорный объект капитального строительства представляет собой объект незавершённого строительства (в стадии реконструкции), в связи с чем определить его целевое назначение не представляется возможным. Возводимый объект капитального (незавершённого) строительства не противоречит целевому назначению земельного участка, соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, в том числе в вопросах надёжности, всех видов безопасности и долговечности, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт. Расположение объекта капитального строительства на земельном участке не соответствует требованиям правил землепользования и застройки в части превышения максимального процента застройки участка.

В заключении отмечено, что спорный объект капитального строительства площадью застройки 1,2 м² расположен за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] – площадью застройки 2,6 м². Также отмечено, что объект расположен за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

При этом сделан вывод, что с учётом дополнительно представленных согласий собственников смежных земельных участков на реконструкцию жилого дома, требования нормативных документов Российской Федерации не нарушаются.

Судом апелляционной инстанции отмечено, что является доказанным факт строительства (реконструкции) объекта с нарушением прав третьих лиц, поскольку объект возведён частично на земельных участках, принадлежащих на праве собственности другим гражданам, однако требования собственниками смежных земельных участков предъявлены не были, при этом указанные обстоятельства подлежат учёту при рассмотрении требований о признании права собственности на объект, учитывая положения ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающей необходимость разъяснения лицам, участвующим в деле, их прав и обязанностей, предупреждения о последствиях совершения ими или не совершения процессуальных действий, в частности, необходимость разъяснения сторонам права на предъявление иска, встречного иска, направленного на определение (установление) границ земельных участков, для совместного рассмотрения с первоначальным иском, если при рассмотрении спора относительно самовольной постройки будет установлено наличие спора о границах земельных участков (ст. 137, 151 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), что следует из разъяснений, данных в п. 16 постановления № 44.

При этом отказ в признании права собственности на самовольную постройку при отсутствии вступившего в законную силу решения суда или решения органа местного самоуправления о сносе такой постройки не препятствует обращению в суд с новым иском о признании права на самовольную постройку в случае устранения нарушений, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска (п. 46 постановления № 44).

В п. 10 постановления № 44 разъяснено, что последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (п. 3¹ ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности её сохранения.

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 25 постановления № 44, в силу положений п. 1 ст. 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 соответствии с п. 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) для удовлетворения иска о её сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки.

Согласно разъяснениям, приведённым в п. 29 постановления № 44, по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. При определении последствий такого нарушения суду следует оценить его существенность. В частности, нарушение при возведении объекта нормативно установленных предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), строительных норм и правил, повлиявшее или способное повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

В пп. 30 и 31 постановления № 44 разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учётом положений п. 3¹ ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой с нарушением разрешённого использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

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 п. 2, п. 3¹ ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 55³² Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч. 5 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении (создании) постройки нарушениях, вместе с тем указание в резолютивной части конкретного перечня строительных работ, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, не является обязательным, поскольку исполнение решения суда в части приведения постройки в соответствие с установленными требованиями производится по правилам, предусмотренным гл. 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 (п. 3 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 30, ч. 1 ст. 36, ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 12 ч. 1 ст. 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения её в соответствие с установленными требованиями.

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (п. 19 постановления № 44).

Приведенные положения закона и разъяснения постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении настоящего дела не учтены.

В соответствии с ч. 1 ст. 19 Конституцией Российской Федерации все равны перед законом и судом.

Согласно ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Указанный принцип также закреплён в ч. 1 ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создаёт условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел (ч. 2 ст. 12 данного кодекса).

В развитие указанных принципов ч. 1 ст. 56 данного кодекса предусматривает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов (абзацы первый и второй части первой ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В ч. 1 ст. 79 данного кодекса предусмотрено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебной экспертной организации, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

При этом достаточность доказательств – это качественно-количественная характеристика доказательств. Цель определения достаточности доказательств – в соответствии с качественными свойствами (относимость, допустимость, достоверность) произвести отбор доказательств в количестве, позволяющем сделать обоснованный вывод о наличии или отсутствии искомых фактов. Достаточным может быть и одно доказательство, из которого следует однозначный вывод о факте.

Делая вывод о несоблюдении при строительстве спорного объекта недвижимости требованиям градостроительных и строительных норм и правил, суд апелляционной инстанции не указал, в чём заключается существенность такого нарушения, мотивов указанного вывода в апелляционном определении не привёл, а также не проверил возможность устранения данного нарушения.

В заключении проведённой по делу судебной строительно-технической экспертизы указано, что спорный объект капитального строительства не противоречит целевому назначению земельного участка «индивидуальное жилищное строительство», соответствует требованиям действующих строительных норм и правил, в том числе в вопросах надёжности, всех видов безопасности и долговечности, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

При этом, по мнению эксперта, выявленные несоответствия в части расположения объекта за пределами границ земельного участка, принадлежащего Лидер Л.Е., с учётом дополнительно представленных согласий собственников смежных земельных участков на реконструкцию жилого дома, требования нормативных документов Российской Федерации не нарушаются.

В нарушение положений ст. 67, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции мотивов несогласия с заключением эксперта не привёл, а выводы экспертизы, принятые во внимание судом первой инстанции, не опроверг.

Также судом апелляционной инстанции приняты во внимание представленные в материалы дела сведения о том, что спорный объект

возводится Лидер Л.Е. в водоохранной зоне Чёрного моря (на расстоянии менее 200 м).

В силу чч. 1, 2, 8 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

При этом в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учётом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов (ч. 16 ст. 65 названного кодекса).

Ссылаясь на сведения о том, что спорный объект возводится в водоохранной зоне Чёрного моря, в апелляционном определении отсутствуют выводы относительно того, что указанные обстоятельства являются юридически значимыми по делу, не указано, как соответствующие обстоятельства повлияли на выводы суда относительно обоснованности первоначальных и встречных исковых требований.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей

юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Одновременно с этим также подлежит отмене как последующее определение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 1 августа 2024 г. о взыскании судебных расходов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 19 декабря 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г., определение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 1 августа 2024 г. о взыскании судебных расходов отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи