

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-12116

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-72208/2022

Резолютивная часть определения объявлена 17 октября 2024 г.  
Полный текст определения изготовлен 29 октября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,  
судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Администрации городского округа Истра Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 29 сентября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 7 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 апреля 2024 г. по делу № А41-72208/2022,

при участии в судебном заседании:

от Администрации городского округа Истра Московской области:  
Антипов М.А.,

от Главного управления государственного строительного надзора Московской области: Дорохова О.А.,

от индивидуального предпринимателя Клюса Виктора Францевича:  
Клюс В.Ф., Дугинец Е.А.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## УСТАНОВИЛА:

Администрация городского округа Истра Московской области (далее – Администрация, истец, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Московской области к индивидуальному предпринимателю Ключу Виктору Францевичу (далее – ИП Ключ В.Ф., предприниматель, ответчик) с требованиями, уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании самовольными постройками объектов капитального строительства, а именно, трех домов блокированной застройки, расположенных по адресу: Московская область, г/о Истра, д. Падиково, территория ДНП «Русская деревня»:

А) блок из 5 домов блокированной застройки, состоящий из:

- 2-этажного блока жилого дома № 1, степенью готовности 90%, общей площадью 141,6 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:710;
- 2-этажного блока жилого дома № 2, степенью готовности 90%, общей площадью 142,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:711;
- 2-этажного блока жилого дома № 3, степенью готовности 85%, общей площадью 150,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:725;
- 2-этажного блока жилого дома № 4, степенью готовности 90%, общей площадью 141,4 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:726;
- 2-этажного блока жилого дома № 5, степенью готовности 90%, общей площадью 142,7 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:727.

Б) блок из 6 домов блокированной застройки, состоящий из:

- 2-этажного блока жилого дома № 6, степенью готовности 70%, общей площадью 147,0 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:724;
- 2-этажного блока жилого дома № 7, степенью готовности 75%, общей площадью 147,01 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:723;
- 2-этажного блока жилого дома № 8, степенью готовности 75%, общей площадью 154,1 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:722;
- 2-этажного блока жилого дома № 9, степенью готовности 75%, общей площадью 147,0 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:709;
- 2-этажного блока жилого дома № 10, степенью готовности 75%, общей площадью 201,3 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:708;
- 2-этажного блока жилого дома № 11, степенью готовности 70%, общей площадью 201,3 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:707.

Б) блок из 10 домов блокированной застройки, состоящий из:

- 2-этажного блока жилого дома № 12, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:717;
- 2-этажного блока жилого дома № 13, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:718;
- 2-этажного блока жилого дома № 14, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:719;
- 2-этажного блока жилого дома № 15, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:720;

- 2-этажного блока жилого дома № 16, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:721;

- 2-этажного блока жилого дома № 17, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:712;

- 2-этажного блока жилого дома № 18, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:713;

- 2-этажного блока жилого дома № 19, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:714;

- 2-этажного блока жилого дома № 20, степенью готовности 65%, общей площадью 136,2 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:715;

- 2-этажного блока жилого дома № 21, степенью готовности 65%, общей площадью 272 кв.м., расположенный на з/у с кад. № 50:08:0050339:716;

- возложении на предпринимателя обязанности в срок не позднее 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу снести самовольные постройки;

- в случае неисполнения предпринимателем обязанности по сносу самовольных построек в 30-дневный срок, уполномочить Администрацию самостоятельно исполнить решение суда с последующим отнесением расходов на предпринимателя.

Определением от 22 мая 2023 г. к производству суда принято встречное исковое заявление, уточненное в порядке статьи 49 АПК РФ, о признании права собственности на спорные объекты недвижимости по основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Прокуратура Московской области, Министерство жилищной политики Московской области (далее - Минжилполитика Московской области), Главное управление государственного строительного надзора Московской области (далее - Главгосстройнадзор Московской области).

Решением Арбитражного суда Московской области от 29 сентября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 7 декабря 2023 г., в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречный иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23 апреля 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые судебные акты и принять новый судебный акт, которым первоначальные исковые требования Администрации удовлетворить, в удовлетворении встречного иска предпринимателя отказать.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 7 августа 2024 г. жалоба Администрации вместе с делом

передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Администрации и Главгосстройнадзор Московской области поддержали доводы кассационной жалобы, просили отменить принятые судебные акты.

Предприниматель возражал против доводов кассационной жалобы, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, основанием для обращения в суд с первоначальным иском послужил факт выявления Главным управлением государственного строительного надзора Московской области объектов самовольного строительства, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Истра, деревня Падиково, территория ДНП «Русская деревня», на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08:0050339:99 и 50:08:0050339:100, принадлежащих предпринимателю на праве собственности и относящихся к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «ведение садоводства». По утверждению Администрации, виды разрешенного использования и регламенты территориальной зоны, на которой расположены спорные строения, не допускают возведение блокированных жилых домов. Строительство осуществляется в отсутствие предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешительной документации, с нарушением норм и правил, установленных документами территориального планирования муниципального образования, в частности, правилами землепользования и застройки (далее - ППЗ), утвержденными постановлением администрации городского округа Истры Московской области от 11.06.2021 № 3910/6; участки находятся в зоне с особыми условиями использования территорий – в охранной зоне ЛЭП 10 кВ.

В обоснование встречного иска предприниматель сослался на то, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050339:99 и 50:08:0050339:100 сняты с кадастрового учета, из них образованы земельные участки с кадастровыми номерами: 50:08:0050339:710; 50:08:0050339:711; 50:08:0050339:725; 50:08:0050339:726; 50:08:0050339:727; 50:08:0050339:707; 50:08:0050339:708; 50:08:0050339:709; 50:08:0050339:722; 50:08:0050339:723;

50:08:0050339:724; 50:08:0050339:717; 50:08:0050339:718; 50:08:0050339:719; 50:08:0050339:720; 50:08:0050339:721; 50:08:0050339:712; 50:08:0050339:713; 50:08:0050339:714; 50:08:0050339:715 и 50:08:0050339:716, на которых расположены спорные дома:

- линия 1, блок из пяти домов расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08:0050339:710, 50:08:0050339:711, 50:08:0050339:725, 50:08:0050339:726, 50:08:0050339:727;

- линия 2, блок из шести домов расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08:0050339:707, 50:08:0050339:708, 50:08:0050339:709; 50:08:0050339:722, 50:08:0050339:723, 50:08:0050339:724;

- линия 3, блок из десяти домов расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 50:08:0050339:717, 50:08:0050339:718, 50:08:0050339:719, 50:08:0050339:720, 50:08:0050339:721, 50:08:0050339:712, 50:08:0050339:713, 50:08:0050339:714, 50:08:0050339:715, 50:08:0050339:716.

Указанные земельные участки принадлежат предпринимателю на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН); вид разрешенного использования земельных участков - для ведения садоводства.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, внесенных в данную норму Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») выдача разрешений на строительство не требовалась в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества.

Возведенные объекты соответствуют целевому назначению земельных участков, статус строений - разрешенному использованию земельных участков, строительство объектов выполнено с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, что подтверждается заключением внесудебной экспертизы.

Определением суда первой инстанции от 29 марта 2023 г. была назначена судебная экспертиза, по результатам которой в материалы дела приобщено заключение эксперта № 23-04-11/С.

Определением от 3 июля 2023 г. судом была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, по результатам которой в материалы дела приобщено заключение эксперта № 23-07/23/С.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключения судебных экспертиз, руководствуясь статьями 222, 260, 263 Гражданского кодекса, статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс, ЗК РФ) статьями 2, 39, 40, 49, 51, 54-55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс, ГрК РФ), положениями Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный

кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ), статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс, ЖК РФ), статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 40, 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьей 54 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», разъяснениями, изложенными в пункте 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», отказали в удовлетворении первоначального иска и удовлетворили встречный иск.

При этом судебные инстанции исходили из того, что объекты возведены на земельных участках, принадлежащих предпринимателю на праве собственности (с учетом земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050339:729), их сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан; строительство спорных объектов осуществлено на земельных участках, вид разрешенного использования которых допускает возможность размещения индивидуального жилого дома, в том числе возможность группировать и блокировать садовые и жилые дома; отсутствия необходимости выдачи разрешения на строительство индивидуального жилого, садового дома, домов блокированной застройки в силу пункта 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса.

Проверив соответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам, правильность применения судами норм материального и процессуального права, руководствуясь теми же нормами права, а также разъяснениями, изложенными в пункте 29 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», правовой позицией, изложенной в пунктах 3, 7, 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольной постройкой, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., суд кассационной инстанции оставил обжалуемые судебные акты без изменения.

Вместе с тем, суд округа признал неверным вывод судов об отсутствии у ответчика обязанности по получению разрешения на строительство, указав, что предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 49, пунктом 1.1 части 17 статьи 51, части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса изъятия касаются объектов индивидуального жилищного строительства и упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых

или садовых домов, в отношении домов блокированной застройки не распространяется.

Суд округа также отметил, что ответчик является индивидуальным предпринимателем, основным видом деятельности которого согласно ОКВЭД является покупка и продажа собственного недвижимого имущества; в информационно-коммуникационной сети Интернет, по утверждению Администрации, размещены предложения о продаже жилых помещений в спорных объектах, что в совокупности с установленными судебной экспертизой технико-экономическими параметрами застройки свидетельствует об отсутствии признаков индивидуального жилищного строительства у спорных объектов.

Однако, учитывая выводы экспертов о том, что при строительстве указанных объектов не выявлено нарушений градостроительных и строительных норм и правил, технических регламентов, предъявляемых к данному виду построек, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, объекты не создают угрозу жизни и здоровью граждан, а также исходя из принципа правовой определенности, суд округа согласился с судами первой и апелляционной инстанций о возможности их сохранения.

Между тем судебные инстанции не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса 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 (пункт 1).

Лицо, осуществившее возведение (создание) самовольной постройки, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться ею и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом (пункты 2, 3 статьи 222 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пунктах 18, 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 постройке»( далее - постановление № 44) разъяснено, что правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута при осуществлении строительства обязаны соблюдать правовой режим земельного участка, а также ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 2 статьи 264 ГК РФ, статья 41 ЗК РФ).

При разрешении споров, связанных с самовольными постройками, судам следует учитывать, что правовой режим земельного участка определяется исходя из принадлежности этого участка к определенной категории земель и его разрешенного использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7 ЗК РФ).

При наличии утвержденных 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 разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 ЗК РФ, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 ГрК РФ, 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 ГрК РФ).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность ее приведения в соответствие с установленными требованиями (пункт 19 постановления №44).

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса 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 ГК РФ).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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.

Установление правового режима использования земель, ограничение прав собственников земельных участков, как и иных категорий землепользователей, обуславливается необходимостью соблюдения прав и

законных интересов иных лиц, а также обеспечения публичных (государственных, общественных) интересов, выражающихся в защите основ конституционного строя, окружающей среды, нравственности, здоровья, государственной безопасности (части 2,3 статьи 36, часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, подпункты 8, 10, 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В силу статей 1, 36 Градостроительного кодекса, статьи 85 Земельного кодекса правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее положения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, а равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружения. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Судами на основании проведенных судебных экспертиз установлено, что спорные строения, возведенные ответчиком, являются домами блокированной застройки; земельные участки, на которых они расположены, согласно сведениям из ЕГРН, относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для ведения садоводства.

Согласно части 7 статьи 54 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» для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законов и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками. Положения настоящей части не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Согласно действующим на территории городского округа Истра Правилам землепользования и застройки, утвержденным постановлением Администрации городского округа Истра Московской области от 11 июня 2021

г. № 3910/6 (с учетом изменений, утвержденных постановлением Администрации городского округа Истры от 29 декабря 2022 г. № 13390/12) земельные участки, на которых расположены спорные строения, находятся в территориальной зоне СХ-2, предназначенной для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства, виды разрешенного использования и градостроительные регламенты указанной зоны не допускают размещение блокированных жилых домов. Возведение блокированных жилых домов разрешается в зоне СХ 2.1, предназначенной для ведения садоводства в городской черте.

Суды указали, что в соответствии с кодом 13.2 классификатора разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П\0412 (далее - Классификатор), на земельном участке с видом разрешенного использования «ведение садоводства», допускается для размещения собственных нужд, в том числе садового дома, жилого дома, хозяйственных построек, как-то, баня, гараж.

Между тем в соответствии с указанным Классификатором на землях с установленным видом разрешенного использования для ведения садоводства (13.2) разрешается осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

Согласно описанию вида разрешенного использования с кодом 2.1 разрешается размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Для размещения жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок может быть использован земельный участок с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код вида разрешенного использования земельного участка - 2.3).

По мнению судов, пунктом 6.5 СП 53.13330.2019 Свод Правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-07 Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения), утвержденного и введенного в действие Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 14 октября 2019 г. № 618/пр, и ранее действующими Правилами (СП 53.13330.2011, СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и

сооружения) предусмотрена возможность группировать и блокировать садовые и жилые дома.

Однако, указанные Правила утратили силу с 17 февраля 2023 г. в связи с утверждением Приказом Министерства строительства России от 16 января 2023 г. № 20\пр изменений № 1, действующими на настоящий момент сводами правил блокирование садовых и жилых домов на соседних участках не допускается.

Исходя из пункта 1.1 части 17 статьи 51 (в редакции Закона № 340-ФЗ), части 15 статьи 55 Градостроительного кодекса суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что не требуется разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию индивидуального жилого дома, садового дома, домов блокированной застройки.

Между тем, согласно части 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ правообладателю земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу названного федерального закона начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства предоставлено право до 1 марта 2031 г. направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства.

Такое уведомление в уполномоченный орган ответчиком не направлялось.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольной постройкой, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., изложенные положения закона предполагают осуществление проверочных действий уполномоченным органом с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта индивидуального жилищного строительства согласно планируемым параметрам на заявленном земельном участке.

В силу пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса объект индивидуального жилищного строительства представляет собой отдельно стоящее здание с количеством наземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно пункту 40 этой же статьи домом блокированной застройки признается жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Из системного толкования указанных норм суд округа правомерно указал, что предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 49, пунктом 1.1 части 17 статьи 51, части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса изъятия касаются объектов индивидуального жилищного строительства и упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых или садовых домов, в отношении домов блокированной застройки не распространяется. Следовательно, выводы судов первой и апелляционной инстанции об отсутствии у ответчика обязанности по получению разрешения на строительство ошибочны.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса строительство объекта капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство. При этом для получения разрешения на строительство необходимы документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, градостроительный план конкретного участка земли, проектная документация, обязательно утвержденная в установленном законом порядке, а также положительное заключение в утверждении такой документации.

По общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (часть 4 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Разрешение на строительство домов блокированной застройки в данном случае Администрацией не выдавалось, проектная документация не представлялась.

Таким образом, спорные объекты, возведенные в отсутствие разрешения на строительство на земельных участках, вид разрешенного использования которых не предусматривает блокированную жилую застройку, в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса относятся к объектам самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 30 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», независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом пункт 3.1 статьи 222 ГК РФ выносит на обсуждение вопрос об устранении допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных земельным и иным законодательством, о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 ГПК РФ, часть 2 статьи 65 АПК РФ).

Суды в нарушение указанных процессуальных норм и разъяснений не установили, возможно ли приведение спорных объектов в соответствие с установленными в данной территориальной зоне (СХ-2) градостроительным регламентам и видам разрешенного использования земельных участков, предпринимал ли ответчик (истец по встречному иску) меры, направленные на приведение построенных объектов в соответствие указанным выше нормам и

правилам, в частности, обращался ли с заявлением об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

На основании изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что решение Арбитражного суда Московской области от 29 сентября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 7 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 апреля 2024 г. по делу № А41-72208/2022 приняты с существенным нарушением норм материального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует исследовать все обстоятельства, имеющие значение для дела, дать надлежащую правовую оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 29 сентября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 7 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23 апреля 2024 г. по делу № А41-72208/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова