



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ23-226-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Ледовскому Валерию Ивановичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Ледовского Валерия Ивановича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Ледовского В.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Ледовскому В.И. о сносе самовольной постройки.

В обоснование исковых требований указано, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], бригада № 3, участок № 3, принадлежащем на праве собственности ответчику, возведен трехэтажный объект незавершенного строительства. Согласно сведениям департамента архитектуры

и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства на названном земельном участке отсутствует. Истец полагал, что указанный объект капитального строительства возведен в отсутствие разрешительной документации на строительство, имеет признаки самовольной постройки и подлежит сносу.

Администрация просила признать трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], бригада № 3, участок № 3, самовольной постройкой, возложить на Ледовского В.И. обязанность снести указанный объект за свой счет, также просила обратиться к немедленному исполнению, взыскать с Ледовского В.И. в пользу Администрации судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения, предоставить Администрации право в случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства исполнить решение суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены, трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], бригада № 3, участок № 3, признан самовольной постройкой. На Ледовского В.И. возложена обязанность снести указанный объект за свой счет.

С Ледовского В.И. в пользу Администрации взыскана неустойка за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения.

Указано, что в случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства Администрации предоставлено право на исполнение решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого

суда от 18 октября 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Ледовским В.И. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 5 февраля 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], бригада № 3, участок № 3, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «дачное хозяйство» принадлежит на праве собственности Ледовскому В.И.

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] отсутствует.

Как следует из акта проверки управления муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи от 29 января 2021 г. № 19/21, в ходе проведения внеплановой выездной проверки установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен трехэтажный объект незавершенного строительства, который имеет признаки самовольной постройки.

На основании определения Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 октября 2021 г. по делу назначена судебная строительная экспертиза, производство которой поручено эксперту

Горбачевой Е.А.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы капитальный объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], бригада № 3, участок № 3, является отдельно стоящим зданием высотой не более двенадцати метров с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенным для постоянного проживания. Указанное строение соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории и правилами землепользования и застройки, строительным и санитарным правилам и нормам, не нарушает охраняемые законом права и интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорное строение отвечает градостроительным нормам, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, возведение строения без разрешительной документации не является безусловным основанием для его сноса. Кроме того, суд первой инстанции указал, что расположенное на садовом земельном участке жилое строение является зданием, для строительства которого не требуется получение разрешения, следовательно, оформление прав на такое здание в упрощенном порядке сроком не ограничено.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции, исходя из того, что в установленном порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости и акт ввода его в эксплуатацию ответчиком получены не были, пришел к выводу о том, что данный объект капитального строительства обладает признаками самовольной постройки и подлежит сносу. При этом суд апелляционной инстанции указал, что доказательств принятия ответчиком мер для получения разрешения на строительство, а также акта ввода объекта в эксплуатацию не представлено.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 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.

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.

В соответствии с абзацем первым пункта 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.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 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 (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Признавая спорный объект самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд апелляционной инстанции сослался на то, что в установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости, а также акт ввода его в эксплуатацию ответчиком получены не были.

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 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 части 9–9² статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1¹ части 17 статьи 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»).

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 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 1¹ части 17 статьи 51, статья 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию 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 г. 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 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 учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном указанной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23¹ 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».

Из положений части 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, части 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» следует, 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. 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 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 (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

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.

При таких обстоятельствах 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.

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 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 апелляционной инстанции оставил без установления и правовой оценки.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции 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 заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 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 18 октября 2022 г. и определение судебной
коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей
юрисдикции от 28 марта 2023 г. отменить, дело направить на новое
рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

