

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 18 ноября 2025 года по делу № 33-9471/2025

Судья в 1-й Мазалова М.И. дело № 2-782/2025

УИД 91RS0018-01-2024-004308-79

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым в составе:

председательствующего судьи	Гоцкалюка В.Д.
Судей	Крапко В.В. Паниной П.Е.
при секретаре	Клименко А.В.

заслушав в открытом судебном заседании в городе Симферополе по докладу судьи В.Д. Гоцкалюка гражданское дело по иску Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым к Тиминой Т.В., третьи лица: Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Администрация Сакского района Республики Крым, Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, Новофедоровский поселковый совет Сакского района Республики Крым, МУП «Ресурсоснабжающая организация «Новофедоровка» о признании строения самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки,

по апелляционной жалобе Тиминой Т.В. на решение Сакского районного суда Республики Крым от 07 июля 2025 года,

у с т а н о в и л а:

Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым обратилась в суд с иском к Тиминой Т.В., в котором просит признать объект капитального строительства, возведенный Тиминой Т.В. на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> и на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, самовольной постройкой, возложить на Тимину Т.В. обязанность за собственный счет снести самовольную постройку, расположенную на земельных участках с кадастровыми номерами № и № в течение 2-х месяцев с момента вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу, а также взыскать с Тиминой Т.В. в пользу Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым на случай неисполнения судебного акта судебную неустойку за неисполнение решения Сакского районного суда Республики Крым по данному гражданскому делу, в размере 1000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда с даты вступления его в законную силу до фактического исполнения.

Требования мотивированы тем, что в Администрацию Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым из Администрации Сакского района Республики Крым поступило уведомление о выявлении самовольной постройки от 07 сентября 2020 года № (далее - Уведомление), согласно которому, проверкой установлено, что на земельном участке площадью 360 кв.м, с кадастровым номером № Тиминой Т.В. - собственником земельного участка, построен дом, правоустанавливающие или разрешительные документы на строительство отсутствуют. Постройка выходит за установленные границы земельного участка с кадастровым номером №. Установлено самовольное занятие земель муниципальной собственности площадью 36 кв.м, с восточной стороны земельного участка, принадлежащего ответчику. Разрешительные документы на земельный участок муниципальной собственности у ответчика отсутствуют.

Согласно информации, имеющейся в распоряжении Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым, разрешение на выполнение строительных работ, уведомление на начало или окончание строительства объекта капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами № и № не выдавалось. Кроме того, капитальная постройка возведена таким образом и при таких обстоятельствах, что к ней отсутствует подъезд автотранспорта (в том числе скорой помощи, пожарных), что прямо указывает на то, что сохранение самовольной постройки приведет к возникновению угрозы жизни и здоровью граждан.

Истец полагает, что возведенный ответчиком на земельных участках с кадастровыми номерами № и № объект капитального строительства соответствует признакам самовольной постройки, установленным статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определениями суда первой инстанции в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных исковых требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены: Министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, Новофедоровский поселковый совет Сакского района Республики Крым, МУП «Ресурсоснабжающая организация «Новофедоровка».

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 07 июля 2025 года иск Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым удовлетворен частично.

Объект капитального строительства, возведенный Тиминой Т.В. на земельном участке с кадастровым номером №, расположенном по адресу: <адрес> и на земельном участке с кадастровым номером № расположенном по адресу: <адрес>, признан самовольной постройкой.

На Тимину Т.В. возложена обязанность за собственный счет снести самовольную постройку, расположенную на земельных участках с кадастровыми номерами № и № в течение 3-х месяцев с момента вступления в законную силу судебного акта.

С Тиминой Т.В. взыскано в пользу Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым на случай неисполнения судебного акта судебную неустойку за неисполнение решения Сакского районного суда Республики Крым по данному гражданскому делу, в размере 500 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда с даты вступления его в законную силу до фактического исполнения решения суда.

В удовлетворении остальной части требований отказано.

С Тиминой Т.В. взыскано в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 3000 руб.

Не согласившись с решением суда первой инстанции Тимина Т.В. подала апелляционную жалобу, в которой просила отменить обжалуемое решение, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска, указывая на неправильное определение существенных по делу обстоятельств, неправильное применение норм материального и процессуального права.

Представителем Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым принесены возражения на апелляционную жалобу, согласно которых он просит решение суда первой инстанции оставить без изменений как законное и обоснованное.

Заслушав докладчика, пояснения лиц, явившихся в судебное заседание, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы в соответствии со статьей 327-1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, возражений на нее, судебная коллегия приходит к следующему.

Из содержания положений статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что суд обязан разрешать дела на основании Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, ее субъектов и органов местного самоуправления.

В соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации апелляционное производство как один из процессуальных способов пересмотра не вступивших в законную силу судебных постановлений, предполагает проверку законности и обоснованности решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления. Суд оценивает имеющиеся в деле, а также дополнительно представленные доказательства, если признает, что они не могли быть представлены стороной в суд первой инстанции; подтверждает указанные в обжалованном решении суда факты и правоотношения или устанавливает новые факты и правоотношения.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебном решении» № 23 от 19 декабря 2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из материалов дела следует, что Тиминой Т.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером № площадью 360 +/-7 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства. Основание: договор купли-продажи земельного участка от 27 сентября 2016 года. Право собственности Тиминой Т.В. зарегистрировано в ЕГРН 11 ноября 2016 года. Земельный участок поставлен на кадастровый учет 29 апреля 2013 года.

На территории муниципального образования Новофедоровское сельское население Сакского района Республики Крым также расположен земельный участок площадью 108+/-4 кв. м. по адресу: <адрес>, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства. Основание: межевой план от 05 октября 2022 года. Право собственности муниципального образования Новофедоровское сельское население Сакского района Республики Крым зарегистрировано в ЕГРН 10 октября 2022 года. Земельный участок поставлен на кадастровый учет 10 октября 2022 года.

В период с 31 августа 2020 года по 04 сентября 2020 года заведующим сектора градостроительного и земельного контроля отдела муниципального контроля Администрации Сакского района Республики Крым Любежаниным А.А. проводилась проверка на земельном участке кадастровый №.

Проверкой установлен факт возведения самовольной постройки, правоустанавливающие или разрешительные документы на строительство отсутствуют. Постройка выходит за установленные границы земельного участка с кадастровым номером №, установлено самовольное занятие земель муниципальной собственности площадью 36 кв.м, с восточной стороны земельного участка, принадлежащего ответчику. Правоустанавливающие или разрешительные документы на земельный участок муниципальной собственности у ответчика отсутствуют.

Данные обстоятельства также подтверждаются Актом проверки № от 04 сентября 2020 года, фототаблицей, приложенной к данному акту, обмером площади земельных участков от 04 сентября 2020 года.

Разрешая спор по существу и частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что в силу положений части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из признаков самовольной постройки является ее возведение на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Земельный участок с кадастровым номером № принадлежит муниципальному образованию на праве собственности, а ответчик пользуется частью земельного участка площадью 36 кв.м. незаконно, разместил на нем часть объекта недвижимого имущества, что подтверждается актом, уведомлением, пояснениями сторон.

Иная возможность для разрешения данного спора, а именно путем перераспределения земельного участка муниципальной собственности или же частичного демонтажа объекта недвижимости отсутствует.

Суд критически относится к доводам представителя ответчика о том, что истцом не доказано наличие потенциальной угрозы жизни и здоровью граждан в случае сохранении самовольной постройки, как основанных на неверном толковании действующего законодательства. Так, самовольная постройка, возведенная на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, 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 ее лицом либо за его счет. Наличие угрозы жизни и здоровью граждан устанавливается судом при разрешении спора о сносе самовольной постройки, созданной с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В ходе судебного разбирательства установлено, что спорная самовольная постройка возведена на земельном участке, не предоставленном ответчику в установленном порядке (частично на чужом земельном участке) и в соответствии с положениями ст. 222 ГК РФ, она 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 ее лицом либо за его счет.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект в отсутствие доказательств получения ответчиком земельного участка большей площадью, в пользовании ответчика находится часть земельного участка муниципальной собственности, обладает признаками самовольной постройки, что исключает добросовестность ответчика, отклоняет ссылку ответчика на пропуск срока исковой давности, в виду того, что исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке без согласия владеющего собственника земельного участка, в этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению данного требования судом; владеющий собственник вправе требовать устранения всяких нарушений своего права, включая снос (демонтаж) самовольно возведенного объекта.

Однако с такими выводами суда первой инстанции не может согласиться судебная коллегия.

Тиминой Т.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером № площадью 360 +/-7 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, пгт. Новофедоровка, ул. Героев, 21Д категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства. Основание: договор купли-продажи земельного участка от 27 сентября 2016 года. Право собственности Тиминой Т.В. зарегистрировано в ЕГРН 11 ноября 2016 года. Земельный участок поставлен на кадастровый учет 29 апреля 2013 года.

В период с 31 августа 2020 года по 04 сентября 2020 года заведующим сектора градостроительного и земельного контроля отдела муниципального контроля Администрации Сакского района Республики Крым Любежаниным А.А. проводилась проверка на земельном участке кадастровый №.

Проверкой установлен факт возведения самовольной постройки, правоустанавливающие или разрешительные документы на строительство отсутствуют. Постройка выходит за установленные границы земельного участка с кадастровым номером №, установлено самовольное занятие земель муниципальной собственности площадью 36 кв.м, с восточной стороны земельного участка, принадлежащего ответчику. Правоустанавливающие или разрешительные документы на земельный участок муниципальной собственности у ответчика отсутствуют.

Данные обстоятельства также подтверждаются Актом проверки № от 04 сентября 2020 года, фототаблицей, приложенной к данному акту, обмером площади земельных участков от 04 сентября 2020 года.

На земельном участке кадастровый № возведена постройка: объект капитального строительства одноэтажное здание с мансардой.

Согласно Правил застройки и землепользования, утвержденных решением Сакского районного совета Республики Крым от 28 января 2018 года «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Новофедоровское сельское поселение Сакского района Республики Крым» (далее по тексту-ПЗЗ) земельный участок ответчика с кадастровым номером № расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными жилыми домами (Ж-1). К основным видам разрешенного использования земельных участков данной территориальной зоны, среди прочих, относят вид разрешенного использования «Ведение садоводства».

Тимина Т.В. указывает, что она приобрела земельный участок с недостроем у Васильчук Е.С. на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27 сентября 2016 года.

21 сентября 2020 года Тимина Т.В. обратилась в Администрацию Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым, Министерство промышленной политики Республики Крым, ГУП РК «ЕАРЗ» с заявлением об оказании содействия в согласовании схемы расположения земельного участка с кадастровым номером №, в котором указала, что на приобретенном Тиминой Т.В. земельном участке ею проведены строительные работы по возведению здания, часть которого оказалась за пределами земельного участка на муниципальной земле (приобретенный земельный участок был огорожен забором).

При этом, после обращения Тиминой Т.В. с заявлениями об оказании содействия в согласовании схемы расположения земельного участка с кадастровым номером №, истцом по настоящему делу на основании межевого плана от 05 октября 2022 года на территории муниципального образования Новофедоровское сельское население Сакского района Республики Крым образован земельный участок площадью 108+/-4 кв.м. по адресу: Республика <адрес>, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ведение садоводства. Основание: межевой план от 05 октября 2022 года. Право собственности муниципального образования Новофедоровское сельское население

Сакского района Республики Крым зарегистрировано в ЕГРН 10 октября 2022 года. Земельный участок поставлен на кадастровый учет 10 октября 2022 года.

То есть, образован именно тот земельный участок, на который имелось наложение строением Тиминой Т.В., без разрешения судьбы данного строения.

Более того из конфигурация образованного земельного участка площадью 108+/-4 кв.м., имеющего десять поворотных точек с ломанными изгибами в глубь самого участка, на котором невозможно осуществить никакого строительства, размещенного в глубь существующего массива, не имеющего самостоятельного прохода на его территорию.

При рассмотрении Уведомления, Комиссией подтверждён факт возведения ответчиком самовольной постройки на земельных участках с кадастровыми номерами № и № в нарушение градостроительного регламента, ПЗЗ и обязательных требований закона, на участке, не принадлежащем Тиминой Т.В.

В соответствии со статьей 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) 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.

Согласно положений п. 1 ст. 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Согласно положений п.2 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

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 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят следующие обстоятельства: отсутствие отведенного в установленном порядке земельного участка для строительства; отсутствие разрешения на строительство; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении постройки; нарушение постройкой прав и законных интересов других лиц, создание угрозы жизни и здоровью граждан.

Истец указывает, что спорная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, поскольку частично расположена за пределами земельного участка ответчика.

Само по себе расположение строения частично за пределами земельного участка еще не указывает на наличие угрозы жизни и здоровью граждан.

Согласно положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Бремя доказывания наличия угрозы жизни и здоровью граждан лежит на истце, который указывает, что такая угроза существует.

Однако как следует из материалов дела судом первой инстанции участникам процесса неоднократно разъяснялись положения статей 56, 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Стороны о назначении строительно-технической экспертизы не ходатайствовали.

В судебных заседаниях суда апелляционной инстанции неоднократно участникам процесса представителю истца, а также ответчику разъяснялись их бремя доказывания, способы доказывания положения статей 56, 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Стороны указывали, что они не желают заявлять соответствующие ходатайства, все необходимые доказательства по их мнению имеются в материалах дела.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что истцом не представлено суду допустимых и относимых доказательств тому, что спорное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Ответчиком в возражение на доводы истца о том, что спорное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, представлен акт экспертного исследования кадастрового инженера Поляковой М.В. от 11 июля 2022 года №11-07-22-ЭИ, согласно которого спорный ОКС отвечает техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям и представляет собой индивидуально-определенное здание, которое может быть использовано для постоянного проживания в нем и удовлетворения бытовых нужд и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании. Для эксплуатации и возможности использования как жилой дом, нежилого здания, расположенного по адресу: пгт. Новофедоровка, <адрес>Д нет необходимости выполнять строительные работы и работы по переустройству.

В пункте 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 года (далее - Обзор), отражено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве само по себе не является признаком самовольной постройки, если строительство такого объекта осуществляется с соблюдением установленных норм и правил.

Аналогичная правовая позиция содержится в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее - постановление № 44), согласно которой судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 года возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 ГрК РФ, 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).

Материалы настоящего дела не содержат доказательств и судом не установлено, что спорный объект не соответствует существенным образом установленным градостроительным параметрам и требованиям, правовому режиму земельного участка или возводится с иными нарушениями установленных норм и правил, а также создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Между тем, правовое значение в данном случае имеет осуществление строительства спорного объекта с соблюдением установленных норм и правил.

Осуществление работ по возведению объекта индивидуального жилищного строительства, который отвечает параметрам, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, без разрешения на строительство и до направления уведомления о планируемом строительстве,

при условии, что строительство осуществляется с соблюдением установленных норм и правил, не является основанием для отказа в выдаче уведомления о соответствии параметров объекта установленным требованиям и квалификации такого объекта как самовольной постройки.

В пункте 7 Обзора разъяснено, что снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

В пункте 25 постановления № 44 также указано, что в силу положений пункта 1 статьи 222 ГК РФ 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 связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

По общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. С учетом 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 (пункт 29 постановления № 44).

Судом установлено, что в рассматриваемом случае имеет место частичное расположение строения за пределами земельного участка, однако данное наложение образовалось еще до формирования земельного участка истцом.

При этом судом установлено, что спорный объект не создает угрозы жизни и здоровью граждан, соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, доказательств существенности нарушений ответчиком строительных и градостроительных норм и правил, при которых требовался бы полный снос объекта, не представлено, как не представлено и доказательств нарушения прав администрации либо собственников смежных земельных участков, или наличие реальной угрозы нарушения этих прав.

Заступ спорного здания за пределы участка ответчика площадью 36 кв.м, оценен судом с учетом вышеприведенных положений о существенности допущенных нарушений, в связи с чем является несоразмерным заявленный способ защиты последствиям нарушения, незначительности заступа здания с учетом в том числе и конфигурации земельного участка, его границы, поскольку в данной части граница участка является ломанной, не представляет собой прямую линию, в то же время данную часть земельного участка муниципальной формы собственности использовать для других целей не представляется возможным, как уже было указано ранее конфигурация образованного земельного участка площадью 108+/-4 кв.м., имеющего десять поворотных точек с ломаными изгибами в глубь самого участка, на котором невозможно осуществить никакого строительства, размещенного в глубь существующего массива, не имеющего самостоятельного прохода на его территорию.

Формирование земельного участка площадью 108+/-4 кв.м. по адресу: <адрес> под имеющимся строением в том виде который он имеет, без обеспечения на него доступа, по своей сути является формальным, поскольку не позволяет его реального использования иными лицами, что само по себе указывает об отсутствии нарушений иных лиц.

Поскольку снос строения является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, а устранение последствий нарушений должно быть соразмерно самому

нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, судебная коллегия приходит к выводу о том, что в удовлетворении иска следует отказать.

Обращаясь с иском в защиту публичного порядка, орган местного самоуправления, вопреки приведенным в жалобе доводам, в нарушение статьи 56 ГПК РФ не доказал наличие обстоятельств, связанных с нарушением прав и охраняемых законом интересов других лиц, созданием угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении спорного объекта в существующем виде, а также то, что данные нарушения являются неустраняемыми и существенными.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

На основании изложенного судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суд первой инстанции подлежит отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении иска.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328 - 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым,

о п р е д е л и л а:

Решение Сакского районного суда Республики Крым от 07 июля 2025 года отменить, принять по делу новое решение которым в удовлетворении иска Администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым отказать.

Председательствующий
Судьи

Гоцкалюк В.Д.
Крапко В.В.

Панина П.Е.