



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-16-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ города-курорт Сочи к Лазовской Оксане Александровне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Лазовской Оксаны Александровны на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 19 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2023 г.

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

### установила:

администрация муниципального образования городского округа города-курорта Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Лазовской О.А., в обоснование требований указав, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 2 203 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: [REDACTED], по схеме участок № [REDACTED]. В результате обследования земельного участка был выявлен трёхэтажный объект капитального строительства, возведённый без разрешительной документации.

Истец просил суд признать возведённый трёхэтажный объект капитального строительства самовольной постройкой, на Лазовскую О.А. возложить обязанность снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика в пользу администрации судебную неустойку в размере 10 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 мая 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены частично. Объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], по схеме участок № [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Лазовскую О.А. возложена обязанность в течение 3-х месяцев осуществить снос объекта капитального строительства за свой счёт. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2023 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 16 октября 2024 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 12 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Лазовской О.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 2 203 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], по схеме участок № [REDACTED].

На данном земельном участке расположен трёхэтажный объект капитального строительства, что было установлено в ходе проведения проверки специалистом управления муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ г. Сочи.

Согласно информационному письму от 9 ноября 2021 г. Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ г. Сочи сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] отсутствуют.

Частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что спорное строение возведено без получения соответствующего разрешения и необходимой проектной документации, а также в нарушение вида разрешённого использования земельного участка, в связи с чем является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На основании пункта 1 статьи 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 (пункт 2 статьи 260).

Согласно пункту 1 статьи 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.

Как следует из действовавшего на момент рассмотрения дела судами пункта 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», при рассмотрении споров, связанных с самовольной постройкой, суд должен установить, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Разъяснения о том, 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 её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время 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».

Из приведённых выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на её строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Поскольку устранение последствий нарушения должно соответствовать самому нарушению и не приводить к причинению несоразмерных убытков, то снос объекта самовольного строительства исходя из принципа пропорциональности является крайней мерой, а отсутствие разрешения на строительство как единственное основание для сноса не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки.

Признавая спорный объект самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд исходил из того, что в установленном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение этого объекта недвижимости ответчиком получено не было.

Вместе с тем, 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 статьёй.

В связи со 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 9–9<sup>2</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пунктов 1, 1<sup>1</sup> части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определённых в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества; 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 или садового дома 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 1<sup>1</sup> части 17 статьи 51, статья 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, вывод суда о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство сделан без учёта приведённых норм права.

Признавая спорный объект самовольной постройкой, подлежащей сносу, суд также исходил из того, что спорная постройка возведена на земельном участке в нарушение вида разрешённого использования.

Согласно пункту 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] «для ведения личного подсобного хозяйства», в соответствии Классификатором, утверждённым приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 соответствует виду разрешённого использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код по Классификатору – 2.2), который предусматривает размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1.

Таким образом, строительство объекта недвижимости осуществлено ответчиком на земельном участке, отведённом для этих целей.

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 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 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 её 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 учёт и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном данной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 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 пункте 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» 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 (часть 13 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, часть 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»). 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 населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51<sup>1</sup> 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).

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 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 51<sup>1</sup> 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.

Кроме того, согласно пункту 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», 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. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением

строительных норм и правил, повлиявшим или способным 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.

Между тем, каким-либо параметрам постройки, в том числе этажности, суд оценки не давал, вопрос о возможности устранения нарушений, если таковые имеются, и о приведении постройки в соответствие с установленными требованиями на обсуждение сторон не ставил, а исходил исключительно из отсутствия разрешения на строительство указанного объекта недвижимости и доказательств обращения ответчика в уполномоченный орган с уведомлением о планируемом строительстве.

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 указанного кодекса 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.

Таким образом, с учётом приведённых 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, с учётом норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Между тем, обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вопросы о возможном допущении ответчиком при возведении спорного объекта капитального строительства существенных нарушений норм и правил, препятствующих использовать такую постройку, о создании строением угрозы жизни и здоровью граждан суд фактически не исследовал.

Частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Статьёй 67 этого же кодекса предусмотрено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3).

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 (часть 4).

Однако, суд в нарушение приведённых норм права не поставил на обсуждение сторон вопрос о назначении соответствующей судебной экспертизы для установления обстоятельств наличия при возведении объекта нарушений строительных норм и правил, повлиявших или способных повлиять на безопасность объекта и его конструкций, и их существенность, тем самым не создал необходимых условий для установления фактических обстоятельств дела.

Как усматривается из материалов дела, по инициативе истца было проведено строительно-техническое исследование, согласно выводам которого объект, расположенный по адресу: [REDACTED], по схеме участок № [REDACTED], соответствует строительным нормам и правилам, предъявляемым к жилым домам, а также не угрожает жизни и здоровью граждан.

Заключение эксперта (специалиста), полученное по результатам внесудебного исследования, не является экспертным заключением в смысле статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такое заключение может быть признано судом письменным доказательством, которое подлежит оценке в совокупности с другими доказательствами.

Однако представленное ответчиком заключение эксперта по данному вопросу суд первой инстанции проигнорировал, оценки выводам эксперта не дал и не мотивировал свое несогласие с этими выводами, что также свидетельствует о формальном подходе к рассмотрению настоящего дела.

Допущенные судом первой инстанции существенные нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

Принимая во внимание полномочия суда апелляционной инстанции, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2023 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> 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 1 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи