



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-419-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Кравцовой Ольге Леонидовне о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Кравцовой Ольги Леонидовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Кравцову О.Л. и её представителя адвоката Железнова Д.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

администрация муниципального образования город-курорт Геленджик (далее также – администрация г. Геленджика) обратилась в суд с иском к Кравцовой О.Л. о сносе объекта незавершённого капитального строительства в трёх надземных уровнях, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], и о взыскании судебной неустойки.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 октября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 21 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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.

Судом установлено, что Кравцовой О.Л. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство».

На земельном участке расположена принадлежащая Кравцовой О.Л. часть жилого дома 1918 года постройки.

5 мая 2017 г. и 13 октября 2017 г. администрацией г. Геленджика изданы постановления о предоставлении Кравцовой О.Л. разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства на указанном выше земельном участке в части минимальных отступов индивидуального жилого дома от границ земельного участка.

15 ноября 2017 г. Кравцовой О.Л. выдан градостроительный план земельного участка, а 22 декабря 2017 г. – разрешение на строительство

трёхэтажного индивидуального жилого дома с площадью застройки 137 м<sup>2</sup>, при этом из приложенной к разрешению на строительство схемы планировочной организации земельного участка следовало, что принадлежащая ответчику часть жилого дома 1918 года постройки подлежит ликвидации.

В ходе профилактического мероприятия 24 мая 2023 г. администрацией г. Геленджика Кравцовой О.Л. объявлено предостережение о недопустимости допущенного ею при строительстве трёхэтажного индивидуального жилого дома нарушения установленных нормативных отступов от красной линии границ и границ земельных участков смежных землепользователей.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы на земельном участке Кравцовой О.Л. расположены часть одноэтажного здания 1918 года постройки; возведённый блокировано с частью этого здания объект незавершённого капитального строительства с тремя надземными и одним подземным этажами со степенью готовности 67 %; навес.

Как указано экспертами, объектом исследования является объект незавершённого капитального строительства, который имеет незавершённую строительно-монтажными работами «коробку здания», под которой подразумевается несущий каркас, состоящий из фундамента, возведённых стен с перекрытиями, лестницей и крышей. Объёмно-планировочное решение здания не сформировано окончательно, так как отсутствует часть внутренних перегородок со второго по третий этаж, создающих функциональное компоновочное решение, подчинённое функциональным, техническим, архитектурно-художественным требованиям. Также со второго по третий этаж отсутствуют инженерное оборудование и оборудование помещений, отсутствует чистовая и декоративная отделка помещений.

Принимая во внимание отсутствие завершенности планировочного решения, экспертами при определении функционального назначения помещений исследуемого объекта учитывались косвенные признаки, позволяющие сформировать мнение о назначении помещений спорного объекта: наличие и локации оконных и дверных проёмов; размеры световых проёмов, предусмотренных для освещения помещений; схема расположения вертикальных несущих конструкций; местоположение лестницы, сообщающей этажи.

После проведения обследования помещений эксперты составили поэтажную схему и экспликацию помещений и пришли к выводу о том, что исследуемый объект по составу помещений, их параметрам и оборудованию, соответствуют принципам проектирования и строительства, установленным в СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001.

Исследуемый объект (площадь, количество этажей, высота, процент застройки) не превышает предельно-разрешённые параметры, установленные Правилами землепользования и застройки.

По архитектурному и объёмно-планировочному решениям объект исследования не может быть отнесён к жилому дому блокированной застройки, многоквартирному дому, зданию гостиницы либо нежилому зданию коммерческого назначения.

По мнению экспертов, архитектурное решение здания и его параметры свойственны для объекта индивидуального жилищного строительства, что соответствует виду разрешённого использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне «Ж 1.2».

Спорный объект с конструкциями балконов расположен в границах земельного участка Кравцовой О.Л., имеющего сложную геометрическую форму. В локации размещённого объекта земельный участок Кравцовой О.Л. по периметру ограничен: с северо-восточной и северо-западной сторон территорией общего пользования; с юго-восточной стороны земельным участком с кадастровым номером [REDACTED]; с юго-западной стороны земельным участком с кадастровым номером [REDACTED].

Исходя из сведений градостроительного плана земельного участка, местоположение объекта имеет отклонение от согласованной зоны допустимого места размещения, нарушение градостроительного регламента в виде согласованного места размещения объекта капитального строительства является неустранимым, поскольку перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Вместе с тем спорный объект соответствует противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, строительным и иным нормам и правилам. Угрозу причинения вреда имуществу, жизни и здоровью граждан объект, по мнению экспертов, не создаёт.

Положив в основание принятого решения заключение судебной экспертизы и указав на то, что допущенные ответчиком нарушения градостроительного регламента не повлекли за собой нарушение строительных, противопожарных, санитарных норм и правил и не создали угрозы жизни и здоровью граждан, суд первой инстанции отказал в иске.

Разрешая спор, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда указала, что суд первой инстанции не учёл и не дал оценки тому, что на земельном участке находится одноэтажный многоквартирный жилой дом 1918 года постройки, который состоит из расположенных в нём жилых помещений и квартир, принадлежащих разным собственникам либо сведения о собственниках части квартир в ЕГРН отсутствуют.

Обратив внимание на противоречия в заключении судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции на основании выписок из ЕГРН, акта администрации г. Геленджика от 28 апреля 2023 г., а также имеющихся

в материалах дела фотоматериалах, самостоятельно оценил архитектурно-планировочное решение здания и пришёл к выводу о том, что ответчик возводит не индивидуальный жилой дом, а с отступлением от согласованного места размещения четырёхэтажный жилой дом, блокированный с другим жилым домом, подлежащим ликвидации перед началом строительства.

С учётом изложенного, а также пояснений третьего лица Петровой Т.В. об ущемлении её прав при строительстве спорного объекта, суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о несущественности допущенных ответчиком нарушений, об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан и о ненарушении прав третьих лиц, в связи с чем отменил решение и принял новое об удовлетворении иска.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

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

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Согласно пп. 5 и 6 ч. 2 ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле; мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив собранные по делу доказательства и проанализировав установленные обстоятельства, основал своё решение на том, что спорный

объект недвижимости создан без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, без нарушения вида разрешённого использования земельного участка, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия краевого суда пришла к противоположным выводам, при этом их не мотивировав. Апелляционное определение не содержит ссылок на то, какие именно существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил допущены при возведении объекта недвижимости, что конкретно создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, почему возведённый объект не соответствует виду разрешённого использования.

При немотивированности данных выводов решение об отмене судебного акта нижестоящего суда не может считаться законным и обоснованным.

Как следует из обжалуемого апелляционного определения, новые доказательства сторонами при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представлены не были, судом не добывались, при этом заключение судебной экспертизы признано судебной коллегией краевого суда относимым, допустимым и достоверным доказательством, заключение экспертизы положено в основу постановленного судебного акта, однако его выводы не приняты во внимание.

Между тем доказательств, которые опровергали бы полученные в рамках настоящего дела выводы эксперта, в материалах дела не имеется, стороны их не представляли, суд апелляционной инстанции не указал.

Судебной коллегией краевого суда оставлено без удовлетворения заявленное истцом ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы по мотиву достаточности представленных сторонами доказательств и наличия в материалах дела заключения судебной экспертизы, проведённой в ходе рассмотрения дела судом первой инстанции.

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (п. 1).

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (абзац четвёртый п. 2).

При этом, как разъяснено в п. 25 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 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44), 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 её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также разъяснено, что, 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 п. 39 ст. 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.

Обращаясь в суд с иском, администрация г. Геленджика ссылалась на то, что возведение ответчиком объекта капитального строительства создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, нарушает права и законные интересы муниципального образования (оплата налогов, нарушение полномочий органа местного самоуправления по планировке и застройке территории, нарушение генерального плана застройки территории, профиля улиц, непредусмотренное увеличение нагрузки на существующие инженерные сети).

Данные требования были рассмотрены судом первой инстанции, который мотивированно отверг доводы истца и отказал в иске.

Суд апелляционной инстанции в нарушение положений ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не опроверг приведённые в решении суждения суда первой инстанции, не обосновал мотивов несогласия с ними, однако судебный акт отменил.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебных актов допущено неправильное применение норм материального права, и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе, как постановленное в соответствии с нормами гражданского законодательства, подлежащими применению к сложившимся правоотношениям, и требованиями процессуального закона.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</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 27 февраля 2024 г., частное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г. отменить, оставить в силе решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 октября 2023 г.

Председательствующий

Судьи