



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-87-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Бачуриной Ольге Николаевне о признании построек самовольными и возложении обязанности по их сносу, по встречному иску Бачуриной Ольги Николаевны к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сохранении строений в реконструированном состоянии и признании права собственности

по кассационной жалобе Бачуриной Ольги Николаевны на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 22 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Бачуриной О.Н. – Суховерхову М.А., Яновскую В.В. и Рахматуллину Д.Т., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Бачуриной О.Н., в обоснование требований указав, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 607 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, гостиничного обслуживания, принадлежащем ответчику на праве собственности, в отсутствие разрешительной документации на строительство возведены объекты, имеющие структуру гостиничного типа.

По мнению администрации, строения возведены с нарушением градостроительных регламентов, с нарушением отступа от границ смежных земельных участков и красной линии, в связи с чем обладают признаками самовольной постройки и подлежат сносу.

Бачурина О.Н. предъявила встречные исковые требования к администрации, указав, что на принадлежащем ей земельном участке расположены объекты недвижимости, на которые зарегистрировано право собственности. В 2013 году путём надстройки без изменения наружных параметров застройки произведена реконструкция зданий. Поскольку строения не противоречат функциональному зонированию, предусмотренному генеральным планом городского округа г. Анапа, нарушения в части благоустройства территории, размещения парковки, элементов озеленения являются устранимыми, строения угрозы жизни и здоровью третьих лиц не создают, нарушения требований пожарной безопасности устранены, просила строения в реконструированном виде сохранить, признать право собственности.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 11 марта 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2022 г., первоначальные исковые требования частично удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2023 г. решение суда от 11 марта 2022 г. и апелляционное определение от 10 ноября 2022 г. отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 22 декабря 2023 г. первоначальные исковые требования удовлетворены частично: четырёхэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 571,3 кв.м и четырёхэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 654,1 кв.м, расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признаны самовольными постройками, на Бачурину О.Н. возложена обязанность в течение шести месяцев после вступления решения суда в законную силу снести объекты недвижимости. В случае неисполнения решения суда в установленный срок постановлено взыскать с Бачуриной О.Н. неустойку в размере 1 000 руб. за каждый день

просрочки исполнения. В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 21 апреля 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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Бачуриной О.Н. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 607 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, гостиничного обслуживания, расположенный по адресу: [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН от 3 августа 2020 г.

Дата регистрации права 25 марта 2008 г.

29 сентября 2020 г. специалистами управления муниципального контроля администрации муниципального образования город-курорт Анапа осуществлён осмотр земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

В ходе проведения проверки установлено, что на вышеуказанном земельном участке ответчик без оформления в установленном порядке разрешительной документации осуществил возведение двух объектов, имеющих архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа. Разрешение на строительство указанных объектов отсутствует.

При осуществлении осмотра установлено, что на вышеуказанном земельном участке расположены:

– трёхэтажное капитальное здание, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа, с кадастровым номером [REDACTED], этажность 3, назначение – жилое, год постройки – 2013, общая площадью 223 кв.м, дата регистрации права Бачуриной О.Н. – 11 апреля 2013 г.;

– четырёхэтажное капитальное здание, имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа, право собственности на которое зарегистрировано 24 декабря 2010 г. за Бачуриной О.Н. как на здание жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], площадью 451,7 кв.м, этажностью – 3, год завершения строительства – 2010.

Объекты индивидуального жилищного строительства на земельном участке отсутствуют.

Определением Анапского городского суда Краснодарского края от 26 апреля 2021 г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Строительно-техническая экспертиза и аудит».

Согласно заключению от 8 октября 2021 г., постройки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], представляют собой четырёхэтажные здания, площадью 654,1 кв.м и 571,3 кв.м, завершённые строительством.

Указанные объекты соответствуют нормам Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части механической безопасности; безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях; безопасных для здоровья человека условиях проживания и пребывания в зданиях и сооружениях; безопасности для пользователей зданиями и сооружениями; энергетической эффективности зданий и сооружений; безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Установлено частичное несоответствие по причине несоблюдения противопожарных разрывов до соседних зданий, превышение минимально допустимого отступа от границ земельного участка здания литера «А» справа и с тыла, а здания литера «Б» справа и с фасада, установлен недостаток площади земельного участка для эксплуатации объектов гостиничного обслуживания.

Вместе с тем эксперт отмечает, что выявленные нарушения являются с технической точки зрения несущественными и устранимыми (расчёт противопожарного риска на объектах защиты и его исполнение; выполнение описанных конструктивных и технических недостающих противопожарных мероприятий; аренда дополнительной площади земельного участка; согласие смежных землепользователей, заверенное нотариально, на отклонение от нормы отступа от границ земельного участка).

Экспертом также указано, что спорные здания не подлежат соотнесению с требованиями Генерального плана городского округа город-курорт Анапа, утверждённого решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14 ноября 2013 г. № 404, Правил землепользования и застройки

муниципального образования город-курорт Анапа, утверждёнными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26 декабря 2013 г. № 424, в редакциях, действовавших по состоянию на дату их возведения в 2010 году и марте 2013 года, так как градостроительный регламент установлен после регистрации прав собственности на исследуемые объекты.

Объекты экспертизы не противоречат функциональному зонированию, предусмотренному Генеральным планом городского округа город-курорт Анапа, утверждённым решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14 ноября 2013 г. № 404, в редакции, действующей на дату их осмотра и реконструкции, относясь к основному виду разрешённого использования земельного участка.

Требования градостроительного регламента в части размещения в зоне, подверженной затоплению природного характера; в границе, ограниченной жилой застройкой (500 метров); размещения, строительства и ввода в эксплуатацию в водоохраной зоне Черного моря; в границе 3, 4, 5, 6, 7 подзон ПАТ; в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта соблюдены.

Объекты экспертизы частично не соответствуют градостроительному регламенту муниципального образования город-курорт Анапа в части превышения минимального отступа от границ земельного участка и недостатка фактической площади земельного участка относительно нормативной, что повлекло превышение допустимого процента застройки, при этом несоответствия объектов экспертизы градостроительным регламентам, в части превышения минимально допустимой, отступа от границ земельного участка не требуют устранения, так как предельными отступами от границ земельного участка на основании пункта 11 статьи 30 правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа считаются фактические параметры, подтверждённые ситуационным планом технического паспорта исследуемого домовладения 2013 года, указывающие местоположение спорных зданий и параметры застройки относительно границ земельного участка до ввода в действие правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа с учётом того, что реконструкция зданий выполнена в части надстройки существовавших до 2013 года зданий без изменения наружных параметров застройки. Устранить выявленное несоответствие объектов экспертизы в части недостатка площади земельного участка и, как следствие, превышения минимально допустимого процента застройки возможно за счёт аренды дополнительного земельного участка для размещения автостоянки, элементов озеленения, благоустройства.

Несоответствие объектов экспертизы сведениям кадастровых паспортов и технических паспортов выписке из ЕГРН по причине реконструкции в части увеличения этажности (количества этажей) с 3-х до 4-х и, соответственно, увеличения высоты зданий и общей площади не повлекло изменения назначения зданий в сравнении с технической документацией и выпиской ЕГРН не изменилось. Объекты экспертиз по объёмно-планировочным, функциональным, техническим решениям имеют на дату осмотра признаки объектов целевого назначения «жилое» с наименованием «гостевой дом», в целом соответствующие

техническим регламентам в области безопасности, при устранении нарушений противопожарных норм, указанных в настоящем заключении, не создают угрозу жизни и здоровью людей, не нарушают с технической точки зрения при эксплуатации их, как здания «гостевых домов» права и охраняемые интересы других лиц.

Оценивая экспертное заключение, суд первой инстанции указал, что вопрос существенности допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил и о том, нарушены ли возведённым строением права и охраняемые законом интересы других лиц, носит правовой характер, а следовательно, не относится к компетенции эксперта.

С учётом изложенного суд первой инстанции посчитал достаточными основания для признания строений самовольными постройками, пришёл к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения первоначальных исковых требований и отказа в удовлетворении встречного иска.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

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 абзацу первому пункта 1 статьи 222 указанного кодекса 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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 данного кодекса 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 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 пунктом 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.

Как следует из разъяснений действовавшего на момент рассмотрения дела судом первой инстанции 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» (далее – постановление Пленума № 44).

Как указано в пункте 29 постановления Пленума № 44, по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

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.

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.

По настоящему делу заключением судебной строительно-технической экспертизы установлено что, спорные строения не нарушают права третьих лиц, не создают угрозы жизни и здоровью граждан. Допущенные при строительстве нарушения являются несущественными и устранимыми.

При этом, как указывала Бачурина О.Н., выявленные экспертом нарушения в области пожарной безопасности, устранены. Отсутствуют и нарушения прав смежного землепользователя, поскольку имеется нотариальное согласие Кудряшова Н.В. от 25 августа 2021 г. на реконструкцию и возведение двух четырёхэтажных строений с отступом в 1 м от межи. Информации об иных лицах, чьи права и законные интересы могут быть затронуты произведённой реконструкцией, материалы дела не содержат.

Частично удовлетворяя первоначальный иск и отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции, не поставив под сомнение выводы судебной экспертизы об отсутствии каких-либо существенных нарушений, вопреки приведённым выше положениям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации сослался только лишь на отсутствие разрешения на строительство данных объектов.

Допущенные судом первой инстанции нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций не исправлены.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание изложенное, 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 23 мая 2024 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. и направить дело 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 23 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи