



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-159-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.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Сочи к Максимовой Марии Николаевне о сносе самовольной постройки и по встречному иску Максимовой Марии Николаевны к администрации муниципального образования город-курорт Сочи о сохранении объекта недвижимости в реконструированном виде

по кассационной жалобе Максимовой Марии Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Максимовой М.Н. – Верховцева Д.А. по дов. от 22 февраля 2022 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Максимовой М.Н. о признании объекта капитального строительства, расположенного по адресу [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], самовольной постройкой и её сносу, исключении сведений о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], этажностью – 3, площадью 240,1 кв. м, аннулировании записи о государственной регистрации права в ЕГРН, взыскании с Максимовой М.Н. в пользу администрации г. Сочи судебной неустойки за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб.

Максимова М.Н. обратилась в суд с встречным иском о сохранении строения и признании права собственности на объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] в реконструированном виде.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 11 декабря 2023 г. в удовлетворении иска администрации отказано. Встречный иск Максимовой М.Н. удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск администрации удовлетворён частично: объект капитального строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Максимова М.Н. возложена обязанность в течение 6 месяцев после вступления в силу апелляционного определения снести указанный объект капитального строительства. Постановлено исключить сведения о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости, аннулировать запись о государственной регистрации права в ЕГРН на указанный объект. В случае неисполнения апелляционного определения постановлено разрешить сторонним организациям осуществить снос объекта капитального строительства с последующим взысканием расходов с Максимовой М.Н. Также с Максимовой М.Н. в пользу администрации взыскана судебная неустойка в размере 5 000 руб. за каждый день неисполнения апелляционного определения. В удовлетворении встречных требований Максимовой М.Н. о сохранении объекта недвижимости в реконструированном виде отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Максимова М.Н. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Максимов М.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 550 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], а также собственником жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 240,1 кв. м, расположенного на этом участке.

Управлением муниципального земельного контроля администрации проведено выездное обследование указанного земельного участка, по результатам которого выявлен факт размещения объекта, имеющего признаки самовольной постройки. Согласно письму Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 13 июля 2023 г. № [REDACTED] в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, информация по состоянию на 13 июля 2023 г. о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] отсутствует. 3 августа 2023 г. составлен акт выездного обследования в рамках муниципального земельного контроля.

Максимовой М.Н. выполнена реконструкция данного жилого дома, в результате которой возведено спорное строение – здание гостиничного типа (спальный корпус).

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы от 14 ноября 2023 г. № 2212/23, проведённой экспертом ООО «Митра», объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным нормам, а также экологическим и сейсмологическим нормам, предъявляемым к нежилым зданиям, не создаёт угрозу жизни и здоровью гражданам и не нарушает права и законных интересы третьих лиц.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы, руководствуясь статьями 12, 218, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 40 Земельного кодекса Российской Федерации, правовой позицией, содержащейся в пункте 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утверждённым Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.), исходил из того, что спорное строение возведено в границах земельного участка, принадлежащего ответчику, расположенного в территориальной зоне Ж-2, соответствует основному виду разрешённого использования земельных участков для данной территориальной зоны – гостиничное обслуживание, требованиям строительных норм и правил, градостроительных требований, нарушений прав и интересов третьих лиц, а также угрозы жизни и здоровью граждан не имеется; кроме того, Максимова М.Н. предпринимала меры к легализации объекта капитального строительства, что установлено при рассмотрении Лазаревским районным судом г. Сочи дела № 2-233/2021.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив представленные доказательства, исходил из того, что реконструкция Максимовой М.Н. спорного объекта привела к созданию объекта, этажность которого (7 этажей) существенно превышает допустимую в зоне малоэтажной застройки (4 этажа), предусмотренной для территориальной зоны Ж-2, данное строение возведено на земельном участке с нарушением вида его разрешённого использования.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

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, разрешенное 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.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 № 44 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

В соответствии с подпунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (подпункт 39 статьи 1 названного кодекса).

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.

Из установленных судом обстоятельств следует, что Максимова М.Н. является собственником земельного участка общей площадью 550 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома общей площадью 240,1 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Из заключения судебной экспертизы от 14 ноября 2023 г. № [REDACTED] следует, что здание с кадастровым номером [REDACTED] с наименованием – «спальный корпус», имеет 7 этажей, площадь 553,3 кв. м, соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным нормам, а также экономическим и сейсмологическим требованиям, не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Таким образом, в результате реконструкции и надстройки жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] значительно изменены его параметры (включая количество этажей, площадь).

В соответствии со статьёй 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для планировки территорий муниципальных образований и включают в себя в том числе градостроительные регламенты, в которых указываются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (часть 6 статьи 30 названного кодекса);

Из представленной выписки из ЕГРН от 7 июля 2023 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет категорию земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – отдельно стоящие жилые дома на одну семью, расположен в территориальной зоне Ж-2.

Возведённое строение расположено в кадастровых границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], о чём свидетельствует схема № 2 экспертного заключения от 14 ноября 2023 г. № 2212/23.

Судебные инстанции при разрешении спора не учли, что к признанию постройки самовольной приводят как частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие права на землю), так и публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил) (пункт 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным

строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

В соответствии с решением Городского Собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» зона Ж-2 – малоэтажная жилая застройка высотой до 15 м, направленная на развитие зон комфортного жилья.

В пункте 1.1 названных Правил землепользования и застройки, предусмотрено, что высота здания, строения, сооружения – это расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

При разрешении спора не были проверены установленные предельные параметры разрешённого строительства, на которые указывала администрации, в том числе высота спорного строения, отступы от границ земельного участка, площадь застройки и коэффициент использования территории.

Превышение указанных параметров без разрешения на их отклонение от предельных также является нарушением градостроительных норм.

Следует признать ошибочным и вывод суда апелляционной инстанции об использовании Максимовой М.Н. земельного участка с нарушением установленного в указанной зоне вида разрешённого использования.

Использование жилого дома не по назначению в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не является признаком самовольной постройки.

При разрешении спора установлен факт реконструкции трёхэтажного жилого дома общей площадью 240,1 кв. м, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Собственник земельного участка может возводить здания, осуществлять их реконструкцию при условии соблюдения правового режима земельного участка, законодательства о градостроительной деятельности, требований технических регламентов.

В абзаце третьем пункта 5 постановления Пленума № 44 разъяснено, что постройка, возведённая (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путём демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции.

Однако, суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск о сносе всего здания и исключении сведений о государственном кадастровом учёте объекта с кадастровым номером [REDACTED], этажностью – 3, площадью 240,1 кв. м, не обеспечил правильное применение норм действующего законодательства, регулирующих спорные правоотношения.

Вопрос о технической возможности приведения жилого здания в первоначальное состояние до реконструкции, либо приведения его в соответствие с установленными градостроительными требованиями, не исследовался.

В силу подпункта 1<sup>1</sup> части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В абзаце втором пункта 3 постановления Пленума № 44 разъяснено, что до 1 марта 2021 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).

В этой связи, выводы суда апелляционной инстанции о нарушениях собственником строения установленного порядка по направлению уведомления о реконструкции жилого дома, что могло является основанием для признания объекта самовольной постройки, следует признать ошибочными.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 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 18 апреля 2024 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

