



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-90-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Новороссийска к Асановой Эдие Эмировне о сносе самовольных построек

по кассационной жалобе Асановой Эдие Эмировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Асановой Э.Э. – Исаакяна А.Р., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования г. Новороссийска (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Асановой Э.Э. о признании самовольными постройками и сносе используемых для осуществления коммерческой деятельности жилого дома общей площадью 332,4 кв.м с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] и нежилого здания (хозяйственной постройки) общей площадью 51 кв.м с КН [REDACTED], расположенных на земельном участке с КН [REDACTED] площадью 300 кв.м и видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства по адресу: [REDACTED], а в случае неисполнения ответчиком решения суда в установленный срок просила предоставить истцу право совершить указанные действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов, а также просила взыскать неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения ответчиком решения суда в установленный срок.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 28 июня 2021 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2021 г. решение отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 мая 2023 г. решение отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 октября 2023 г. апелляционное

определение от 18 мая 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 мая 2024 г. решение отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Суд признал спорные объекты недвижимости самовольными постройками, возложил на ответчика обязанность в течение 60 дней со дня вступления решения в законную силу осуществить их снос, а в случае неисполнения ответчиком решения суда в установленный срок предоставил администрации право совершить указанные действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов. В удовлетворении требования о взыскании неустойки суд отказал.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г. апелляционное определение от 28 мая 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Асановой Э.Э. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 мая 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 31 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 судебные постановления подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 19 февраля 2016 г. между Асановой Э.Э. (одаряемый) и Асановым Р.С. (даритель) заключен договор дарения земельного участка с КН [REDACTED] площадью 1008 кв.м и жилого дома общей площадью 332,4 кв.м, переход права собственности на которые зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 3 марта 2016 г.

Из разрешения на строительство от 29 июня 2007 г. № 332 следует, что правопродшественнику Асановой Э.Э. – Асанову Р.С. разрешено продолжение строительства жилого дома высотой до трех этажей включительно в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка от 26 июня 2007 г. № 1068/3-2-9.

Согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 22 апреля 2013 г., жилой дом имеет три этажа надземной части, один подземный этаж и мансарду, год постройки 2010, а также на земельном участке имеется хозяйственная постройка площадью 60,1 кв.м, возведенная в 2011 году.

10 февраля 2020 г. управлением муниципального контроля администрации вынесено предписание № 066АГ об устранении Асановой Э.Э. земельного правонарушения, выразившегося в ведении коммерческой деятельности в расположенных на земельном участке с КН [REDACTED] жилом доме (шиномонтаж) и нежилом здании (продуктовый магазин), которое возведено с нарушением градостроительных норм и правил, без оформления соответствующей разрешительной документации.

Указанный выше земельный участок разделен Асановой Э.Э. на два земельных участка. Право собственности на участок с КН [REDACTED]

площадью 300 кв.м и видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства зарегистрировано в ЕГРН 14 февраля 2020 г.

13 марта 2020 г. администрацией составлен акт осмотра земельного участка, из которого следует, что предписание от 10 февраля 2020 г. Асановой Э.Э. не исполнено, в объектах недвижимости ведется коммерческая деятельность.

16 июня 2020 г. Асанова Э.Э. зарегистрировала право собственности на нежилое здание (хозяйственную постройку).

Постановлением главы муниципального образования город Новороссийск от 3 сентября 2020 г. № 4017 Асановой Э.Э. предоставлено разрешение на условный вид разрешенного использования «объекты общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест на территории участка), объекты для временного проживания (мини гостиницы и др.)», а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальной площади – 300 кв.м для земельного участка с КН [REDACTED] и объектов капитального строительства с КН [REDACTED] и [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], в территориальной зоне Ж-1/А, ввиду соответствия регламентам статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и согласия правообладателей смежных земельных участков.

Постановлением главы муниципального образования город Новороссийск от 9 ноября 2020 г. № 5334 указанное выше постановление отменено по протесту прокурора г. Новороссийска от 6 октября 2020 г. № 71-прдр-315/20.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 17 февраля 2021 г. по делу № 2а-680/21 удовлетворено заявление Асановой Э.Э. о признании незаконным постановления администрации от 9 ноября 2020 г. № 5334.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 декабря 2021 г., оставленным без изменения определением судебным коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 апреля 2022 г., решение

отменено, в удовлетворении административного искового заявления Асановой Э.Э. отказано.

22 апреля 2021 г. управлением муниципального контроля администрации составлен акт осмотра земельного участка с КН [REDACTED] общей площадью 300 кв.м, согласно которому в хозяйственной постройке ведется коммерческая деятельность (магазин), а в жилом доме, состоящем из четырех этажей, в том числе одного подземного, на первом этаже ведется коммерческая деятельность по предоставлению услуг ремонта автотехники и продаже сопутствующих товаров.

Согласно экспертному заключению ООО «НЭК» от 11 августа 2020 г. № 24-08/2020, составленному по заказу Асановой Э.Э., нежилое здание (хозяйственная постройка) с КН [REDACTED] соответствует требованиям строительных норм и правил, на момент осмотра угрозу жизни и здоровью людей не создает.

Отказывая в удовлетворении иска о сносе самовольных построек, суд первой инстанции указал, что жилой дом и хозяйственная постройка располагались в границах первоначального земельного участка площадью 1008 кв.м и введены в эксплуатацию в 2013 году – до введения в действие Правил землепользования и застройки г. Новороссийска, утвержденных решением городской Думы 23 декабря 2014 г. Кроме того, постановлением администрации от 3 сентября 2020 г. № 4017 предоставлено разрешение на условный вид разрешенного использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальной площади земельного участка. А ведение ответчиком коммерческой деятельности в спорных объектах недвижимости основанием для их сноса как самовольных не является.

Суд также указал, что в данном случае такая мера, как снос объектов недвижимости, несоразмерна установленным нарушениям.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 ноября 2022 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Аверс «Оценка и экспертиза».

Согласно заключению судебной экспертизы от 27 февраля 2023 г. жилой дом с КН [REDACTED] имеет четыре этажа высотой 13,55 м, назначение – «гостиница». Нежилое здание с КН [REDACTED] имеет один этаж, общую площадь – 60,1 кв.м, год завершения строительства – 2011, назначение – «торговый объект».

Жилой дом соответствует градостроительным, строительным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, но не соответствует противопожарным регламентам, так как не оборудован необходимой системой оповещения и управления эвакуацией при пожаре 3-го типа (не установлены речевые оповещатели и световые оповещатели «Выход»), создает угрозу жизни и здоровью граждан ввиду отсутствия системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре 3-го типа. В случае устройства в помещениях объекта речевых оповещателей и световых оповещателей «Выход» угроза создаваться не будет.

Нежилое здание соответствует градостроительным, строительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Объекты капитального строительства не создают препятствия в пользовании смежными земельными участками и расположенными на них строениями. Объекты капитального строительства расположены в правомерных границах земельного участка с КН [REDACTED].

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции сослался на то, что спорные объекты недвижимости возведены в отсутствие разрешительной и проектной документации, с существенным нарушением градостроительных норм и правил, предельных параметров разрешенного строительства и схемы планировочной организации земельного участка от 26 июня 2007 г., отсутствует возможность приведения объектов капитального строительства в соответствие с параметрами, установленными в указанной схеме планировочной организации земельного участка, правилами землепользования и застройки, разрешенное использование

которого не допускает строительства на нем таких объектов, в связи с чем спорные объекты могут представлять угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Как указано в пункте 2 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), в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 ее выявления.

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН.

Следовательно, вопрос об использовании объекта и земельного участка с нарушением вида разрешенного использования подлежит разрешению с учетом градостроительного и земельного законодательства.

Как следует из разъяснений пункта 19 постановления Пленума № 44, возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с КН [REDACTED] относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Как указано в абзаце втором пункта 25 постановления Пленума № 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 ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц (абзац третий пункта 25).

Согласно разъяснениям, изложенным 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.

При определении последствий 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 учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное 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 постройки.

В силу пункта 30 постановления Пленума № 44 независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3<sup>1</sup> статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустранимыми.

При этом 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.

По настоящему делу указанные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

Из заключения судебной экспертизы следует, что спорная постройка с КН 23:47:0109008:509 является жилым домом и соответствует градостроительным,

строительным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, но не соответствует противопожарным регламентам, так как создает угрозу жизни и здоровью граждан ввиду отсутствия системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре 3-го типа, однако в случае устройства в помещениях объекта речевых оповещателей и световых оповещателей «Выход» угроза создаваться не будет. Нежилое здание (хозяйственная постройка) соответствует градостроительным, строительным, противопожарным и санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При таких обстоятельствах довод суда апелляционной инстанции об отсутствии разрешения на строительство противоречит части 1<sup>1</sup> и пункту 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а довод о наличии угрозы для жизни и здоровья неопределенного круга лиц противоречит заключению судебной экспертизы, несогласие с которым в нарушение части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом не мотивировано.

При этом судом апелляционной инстанции не приведено мотивов, по которым он пришел к выводу, что устранение указанных им недостатков строений возможно только путем их полного сноса.

Судом апелляционной инстанции не приведено обоснования того, что жилой дом, на первом этаже которого расположен шиномонтаж, не может быть приведен в соответствие с видом разрешенного использования земельного участка. Данный вопрос перед судебным экспертом не ставился.

Суду следовало поставить на обсуждение сторон вопрос о возможности изменения спорного жилого дома и способах такого изменения.

Как разъяснено в постановлении Пленума № 44, при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абзац первый пункта 31).

Использование жилого дома и нежилого здания не по целевому назначению не является основанием для признания их самовольной постройкой (абзац третий пункта 19).

Кроме того, согласно пункту 11 постановления Пленума № 44, если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Принимая по настоящему делу решение о сносе, суд апелляционной инстанции вопрос о выселении Асановой Э.Э. и членов ее семьи не рассматривал и не разрешал, прокурор к участию в деле не привлекался.

При таких обстоятельствах постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующим требованиям о законности и обоснованности судебного решения (часть 1 статьи 195, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 28 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи