



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-116-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 г. Краснодар к Оганяну Денису Сергеевичу о сносе самовольной постройки и прекращении зарегистрированного права

по кассационной жалобе Оганяна Дениса Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Оганяна Д.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

## установила:

администрация муниципального образования г. Краснодар (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Оганяну Д.С. о сносе самовольной постройки.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 19 ноября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Оганян Д.С. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 17 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 следует из материалов дела и установлено судом, с 2012 года Оганян Д.С. является собственником расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], СНТ «[REDACTED]», [REDACTED], земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], относящегося к категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования – размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод

канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега.

Ранее земельный участок имел вид разрешённого использования – для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества.

В ЕГРН имеются сведения о том, что на данном земельном участке расположено нежилое здание – гараж с КН [REDACTED], принадлежащий Оганяну Д.С. на праве собственности.

25 февраля 2021 г. в ходе проведения визуальной проверки использования земельного участка управлением муниципального контроля администрации выявлено, что на земельном участке с КН [REDACTED] расположен одноэтажный объект капитального строительства с КН [REDACTED], возведённый без разрешительной документации и используемый в коммерческих целях. Кроме того, процент застройки земельного участка составляет 39% при максимально допустимом проценте застройки 30%.

При рассмотрении спора по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой на момент осмотра объект капитального строительства представляет собой одноэтажное нежилое здание, которое соответствует строительным нормам и правилам.

При этом выявлены нарушения вида разрешённого использования земельного участка, поскольку строение используется для размещения магазина, а также градостроительных норм и правил в части несоблюдении необходимых отступов от границ соседних земельных участков и земель общего пользования. Эксперт указал, что в его компетенцию не входит оценка пожарной безопасности.

После проведения судебной экспертизы ответчиком были представлены: отчёт по определению расчётных величин индивидуального пожарного риска для нежилого здания, нотариально заверенные согласия собственников смежных земельных участков на строительство ответчиком одноэтажного нежилого здания (гаража).

В связи с этим по делу была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой строение не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, расположено в пределах границ земельного участка и не соответствует только в части расположения относительно территории общего пользования, при этом не нарушает права третьих лиц, выполнение работ по реконструкции строения нецелесообразно.

Из исследовательской части заключения следует, что на момент проведения осмотра экспертом исследуемый объект фактически используется как гараж.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, руководствовался статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 7, подпунктом 2 пункта 1 статьи 40, статьёй 42, пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 6 и 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., принял во внимание заключения судебных экспертиз и пришёл к выводу о том, что спорное строение не соответствует требованиям градостроительных норм только в части несоблюдения отступа от земель общего пользования, отсутствует угроза жизни и здоровью граждан, размещение гаража предусмотрено видом разрешённого использования земельного участка, в связи с чем суд признал выявленные нарушения незначительными.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, исходил из того, что земельный участок используется ответчиком не в соответствии с видом его разрешённого использования, строительство спорного объекта осуществлено в отсутствие разрешительной документации.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что спорное строение, поименованное как гараж, фактически состоит из трёх машиномест, используемых для автомойки, и помещения, используемого под магазин автозапчастей. То, что на момент проведения повторной экспертизы спорное строение использовалось как гараж, по мнению суда апелляционной инстанции, не устраняет выявленных нарушений. Объект расположен с нарушением минимально допустимых отступов, предусмотренных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования города Краснодар.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами 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, 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.

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 застройке» (далее – постановление Пленума о самовольной застройке) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признается застройка 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 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. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

При разрешении споров, связанных с самовольной застройкой, следует учитывать правовой режим земельного участка, который определяется, исходя из принадлежности этого участка к определённой категории земель и разрешённого использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании.

В пункте 19 постановления Пленума о самовольной застройке также указано, что при наличии утверждённых в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешённого использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 12 части 1 статьи 10 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Использование не по целевому назначению объекта, возведённого в соответствии с разрешённым использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (пункт 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Этих обстоятельств судом апелляционной инстанции учтено не было.

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.

По результатам первичной и дополнительной судебных экспертиз подготовлены заключения от 21 февраля 2023 г. № 1741/16.1 и от 31 августа 2023 г. № 1918/16.1, согласно которым нежилое здание гаража соответствует строительным, эпидемиологическим, экологическим, градостроительным нормам, техническое состояние работоспособное, не имеется угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц, часть помещения используется под магазин.

Экспертом отмечено, что фактическое использование здания как магазина и гаража не соответствует виду разрешённого использования земельного участка, в границах которого он расположен, а именно для предоставления коммунальных услуг. При этом в зоне садоводств СХ-1 «Зона размещения садоводств» не разрешено строительство магазинов, а строительство гаражей предусмотрено для собственных нужд на земельном участке с видом разрешённого использования – ведение садоводства, тогда как земельный участок с КН [REDACTED] имеет иной вид разрешённого использования. Кроме того, в нарушение Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19, не соблюдены отступы относительно границ территории общего пользования (норматив – 3 м, фактически – 1,05–1,14 м).

В силу части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются, в частности, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с упомянутыми Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар в зоне СХ-1 «Зона размещения садоводств» предусмотрены следующие основные виды разрешённого использования: ведение садоводства, земельные участки общего назначения, предоставление коммунальных услуг, общее пользование водными объектами, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, историко-

культурная деятельность, при этом вспомогательные виды разрешённого использования не установлены.

Согласно приложению к приказу Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» вид разрешённого использования «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) предусматривает размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); «ведение садоводства» (код 13.2) предусматривает осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

Суд первой инстанции правильно исходил из того, что правообладатель земельного участка вправе выбирать вид разрешённого использования любого из основных и вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным зонированием, и как следствие изменять вид разрешённого использования земельного участка (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, собственник земельного участка, как и собственник объекта капитального строительства не ограничен в выборе предусмотренных основных и вспомогательных видов использования принадлежащего ему объекта. Выбор вида разрешённого использования без дополнительных разрешений и согласований означает, что собственник вправе начать осуществлять деятельность в соответствии с выбранным видом в рамках предусмотренных применительно к территориальной зоне градостроительным регламентом видов разрешённого использования, что является правомерным и не может быть квалифицировано как нарушение правового режима земельного участка (объекта капитального строительства).

Следует учитывать, что по состоянию на 2021 год земельный участок с КН [REDACTED] имел вид разрешённого использования – для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества, на момент возведения здания гаража в 2012 году и приобретения его в собственность вид разрешённого использования также допускал размещение хозяйственных построек и гаража для собственных нужд.

В соответствии с пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не

требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Действующие на момент возведения строения положения пункта 1 статьи 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривали, что основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание; правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Пунктом 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» также предусмотрено, что государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции, удовлетворяя требование о сносе по основаниям несоответствия строения требованиям земельного и градостроительного законодательства, не учёл, что строительство гаража осуществлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, регистрация права собственности на строение осуществлена в упрощённом порядке.

Таким образом, при разрешении спора по настоящему делу судом первой инстанции установлены все необходимые обстоятельства дела и правильно применены нормы материального права, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм материального права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

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 15 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г. отменить, решение Советского районного суда г. Краснодара от 19 ноября 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи