



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-173-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края к Курбатовой Ирине Ивановне о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и ее сносе

по кассационной жалобе Курбатовой Ирины Ивановны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Курбатовой И.И. Татлыбаева Н.С., действующего по доверенности от 8 сентября 2023 г. № 41АА0884345, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края (далее также – Администрация) обратилась в суд с иском к Курбатовой И.И. о признании двухэтажного объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером

██████████ по адресу: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, ██████████, ██████████, самовольной постройкой и возложении на ответчика обязанности осуществить ее снос в течение трех месяцев с даты вступления решения суда в законную силу за свой счет, а в случае неисполнения решения суда в течение установленного срока предоставить Администрации право совершить снос самовольной постройки за свой счет с последующим взысканием с ответчика произведенных расходов.

В обоснование иска указано на то, что сотрудниками истца на земельном участке Курбатовой И.И. выявлено расположение двухэтажного объекта недвижимости, возведенного в отсутствие разрешения на строительство, а потому являющегося самовольной постройкой.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 1 августа 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 октября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований Администрации.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Курбатовой И.И. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 21 мая 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 и в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Курбатовой И.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 400 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, туристическое обслуживание, расположенный по адресу: [REDACTED].

В результате визуального осмотра земельного участка, проведенного специалистами управления муниципального контроля Администрации 10 июля 2023 г. в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, выявлено, что в границах указанного земельного участка расположены одноэтажные деревянные нежилые строения площадью по 32,9 кв. м каждый с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и двухэтажный объект капитального строительства гостиничного типа с кадастровым номером [REDACTED], имеющий самостоятельные выходы из помещений первого и второго этажей.

Разрешение на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объектов капитального строительства на принадлежащем ответчику земельном участке ни администрацией муниципального образования Темрюкский район, ни администрацией Фонталовского сельского поселения Темрюкского района не выдавались.

В ходе рассмотрения дела назначена судебная строительно-техническая и оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 15 мая 2024 г. № 24/291-24-С спорный объект капитального строительства – двухэтажное нежилое здание 2023 года постройки общей площадью 222,9 кв. м – по его планировочным и функциональным решениям возможно использовать в качестве малого средства размещения с видом разрешенного использования «нежилое здание с комнатами

для отдыхающих». На момент экспертного осмотра здание в коммерческих (предпринимательских) целях не использовалось.

Данный объект соответствует строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам и правилам, сейсмобезопасность исследуемого объекта обеспечивается; не соответствует градостроительным нормам и правилам, требованиям правил землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части минимального отступа от правой кадастровой границы с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED]; соответствует Генеральному плану муниципального образования Темрюкский район, параметрам, установленными документацией по планировке территории; не создает препятствий в реализации права беспрепятственно пользоваться территорией общего пользования смежным землепользователям и собственникам зданий, строений и сооружений в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, а также смежных объектов недвижимости; угрозу жизни и здоровью человека не создает и может эксплуатироваться по назначению в качестве нежилого объекта недвижимости с видом разрешенного использования «нежилое здание с комнатами для отдыхающих»; является основным объектом недвижимого имущества.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что допущенные при строительстве объекта недвижимости нарушения градостроительных правил являются незначительными, не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права и интересы третьих лиц.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции исходил из того, что ответчик осуществляет строительство объекта гостиничного типа (гостиницы) в отсутствие разрешительной документации, в том числе положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также указал, что спорный объект не соответствует градостроительным нормам и правилам, требованиям правил землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района в части минимального отступа от границ смежного земельного участка.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции признал объект капитального строительства самовольным и подлежащим сносу.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 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 (пункт 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 (пункт 2).

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 № 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, 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.

Согласно пункту 25 постановления № 44 возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем 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 возможного нарушения прав третьих лиц.

Как указано в пункте 29 постановления № 44, определяя последствия нарушения градостроительных норм и правил, суду следует оценить его существенность.

В абзаце третьем названного пункта разъяснено, что с учетом 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.

Статья 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации регулирует предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе и минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров

земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, действующее законодательство допускает отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретных территориальных зон и отраженных в градостроительном плане земельного участка.

Перечисленные положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции не учтены, оценка соразмерности избранного способа защиты права не дана.

В целях выяснения юридически значимых обстоятельств, а именно создает ли спорный объект угрозу жизни и здоровью граждан, а также нарушает ли он права и интересы третьих лиц, судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам экспертного заключения спорный объект не создает препятствий в реализации права беспрепятственного доступа к территории общего пользования смежным землепользователям и собственникам зданий, строений и сооружений, не угрожает жизни и здоровью человека и может эксплуатироваться по назначению в качестве нежилого объекта недвижимости с видом разрешенного использования «нежилое здание с комнатами для отдыхающих».

Таким образом, экспертом не выявлено нарушений, являющихся безусловным основанием для сноса объекта капитального строительства.

Суд апелляционной инстанции выводы суда первой инстанции, основанные на заключении судебной экспертизы, о незначительности допущенных при строительстве объекта недвижимости нарушений градостроительных правил, которые не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права и интересы третьих лиц, не опроверг.

Вместе с тем, основывая свои выводы на том же заключении судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции признал нарушения градостроительных норм и правил в части минимального отступа от границ смежного земельного участка и отсутствия разрешительной документации достаточными для сноса самовольной постройки.

Суд кассационной инстанции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. подлежат отмене с направлением дела 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 22 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи