



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ25-30-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации городского округа Котельники Московской области к Панченко Сергею Николаевичу о признании строений самовольными постройками, сносе строений, по кассационной жалобе Панченко Сергея Николаевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 22 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда от 9 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Панченко С.Н. адвоката Козлова Е.Ю., поддержавшего доводы жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., полагавшую судебные постановления подлежащими отмене, представителя администрации городского округа Котельники Московской области Панину И.Н., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация городского округа Котельники Московской области обратилась в суд с иском к Панченко С.Н., в котором просила признать самовольными постройками и снести объекты капитального строительства:

четырёхэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED], одноэтажное здание с приблизительной площадью 18 м<sup>2</sup>, одноэтажное здание с приблизительной площадью 99 м<sup>2</sup>. В случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать судебную неустойку в размере 10 000 рублей за каждый день неисполнения судебного акта по истечении трёх месяцев с даты вступления решения суда в законную силу и до даты его фактического исполнения. В случае неисполнения решения суда предоставить истцу право осуществить действия по сносу вышеуказанных самовольных построек с последующим взысканием с ответчика необходимых расходов.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от 19 октября 2023 г. исковые требования удовлетворены частично.

Признаны самовольными постройками: четырёхэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 846,6 м<sup>2</sup>, строение площадью 56 м<sup>2</sup> и примыкающее к нему строение. На Панченко С.Н. возложена обязанность в трёхмесячный срок со дня вступления в законную силу решения суда демонтировать четвёртый этаж здания с кадастровым номером [REDACTED], осуществить снос некапитального строения площадью 18 м<sup>2</sup>, капитального строения площадью 56 м<sup>2</sup> с примыкающим к нему строением.

В случае неисполнения решения в установленный срок администрации предоставлено право осуществить действия по сносу вышеуказанных строений и демонтажу четвёртого этажа здания с кадастровым номером [REDACTED] с последующим взысканием с ответчика необходимых расходов.

С Панченко С.Н. в пользу ООО ЭК «Аксиома» взысканы расходы по проведению экспертизы в размере 370 625 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 22 мая 2024 г. решение Люберецкого городского суда Московской области от 19 октября 2023 г. отменено в части возложения на Панченко С.Н. обязанности демонтировать четвёртый этаж здания с кадастровым номером [REDACTED]. В отменённой части принято новое решение, которым на Панченко С.Н. возложена обязанность в трёхмесячный срок осуществить снос здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], территория СНТ «[REDACTED]», участок [REDACTED]. В случае неосуществления Панченко С.Н. сноса указанного строения администрация вправе осуществить действия по сносу указанного строения с последующим взысканием с ответчика расходов по сносу строения. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда от 9 октября 2024 г. апелляционное определение

судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 22 мая 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 26 мая 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что собственником земельного участка [REDACTED] площадью 958 м<sup>2</sup>, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального садоводства и огородничества, расположенного по адресу: [REDACTED], территория СНТ «[REDACTED]», участок [REDACTED], является Панченко С.Н.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территорий – «приаэродромная территория аэродрома Москва ([REDACTED])».

На указанном земельном участке Панченко С.Н. возведено строение с кадастровым номером [REDACTED] площадью 846,6 м<sup>2</sup>, которое зарегистрировано в установленном законом порядке.

Строительство указанного объекта недвижимости осуществлено без соответствующего разрешения.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] также расположены хозяйственные строения: здание площадью 56 м<sup>2</sup>, здание площадью застройки 18 м<sup>2</sup>, право собственности на которые, в установленном законом порядке, не зарегистрировано.

Определением Люберецкого городского суда Московской области от 1 марта 2023 г. по делу назначена комплексная строительно-техническая землеустроительная экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 4 августа 2023 г. № 003625-08-2023 жилое здание с кадастровым номером [REDACTED] не соответствует нормативно-техническим, санитарно-бытовым, противопожарным и градостроительным требованиям, выходит за границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9,7 м<sup>2</sup>.

Представляет собой четырёхэтажное здание (при этом по действующим нормам разрешается только 3 этажа).

Фактический процент застройки – 45 % при норме не более 40 %.

В части расположения от здания с кадастровым номером [REDACTED] до границ с земельными участками с кадастровым номером [REDACTED] – 2,54–4,67 м, с кадастровым номером [REDACTED] – 0,9 м, с кадастровым номером [REDACTED] – 0 м, при норме не менее 3 м.

В части расположения здания с кадастровым номером [REDACTED] до здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] - 4,65 м, при норме не менее 6 м.

Здание с кадастровым номером [REDACTED] представляет собой отдельно стоящее четырёхэтажное здание, при этом объёмно-планировочное решение организовано следующим образом: на первом, втором, третьем этажах размещены помещения, которые допускается использовать в качестве жилых комнат, они являются обособленными (не проходными). Также на каждом этаже предусмотрены отдельные помещения санузлов, оборудованных туалетами с душевыми.

Объёмно-планировочное решение исследуемого объекта позволяет использовать его и как жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, при этом существующая планировка и наличие обособленных жилых комнат с санузлами (номера/комнаты различной вместимости) также позволяет использовать объект под сдачу как «хостел».

Здание с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на дату обследования экспертом представляет угрозу жизни и здоровью граждан, так как не соблюдены противопожарные, санитарно-бытовые и градостроительные требования.

Здание площадью 56 м<sup>2</sup> не соответствует градостроительным требованиям (по проценту застройки земельного участка), санитарно-бытовым требованиям (по санитарно-бытовым расстояниям границ до соседних участков), противопожарным требованиям (противопожарным расстояниям). Здание площадью застройки 18 м<sup>2</sup> не соответствует противопожарным требованиям (противопожарным расстояниям).

В целях устранения выявленных нарушений необходимо полностью демонтировать здание с кадастровым номером [REDACTED], здание площадью 56 м<sup>2</sup> и строение площадью застройки 18 м<sup>2</sup>.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 10, 209, 218, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, приведенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», признал строение с кадастровым номером [REDACTED] и здание площадью 56 м<sup>2</sup> самовольными по признакам частичного расположения на чужом земельном участке и превышения этажности застройки (здание с кадастровым номером [REDACTED], возведения их с нарушением противопожарных и санитарных норм, наличия угрозы жизни и здоровью граждан, нарушения прав смежных землепользователей, а также признал здание площадью застройки 18 м<sup>2</sup> (не является капитальным) не соответствующим противопожарным требованиям.

В целях устранения нарушений суд первой инстанции пришёл к выводу о сносе зданий площадью 56 м<sup>2</sup> и площадью застройки 18 м<sup>2</sup> и приведении в соответствие с предельными нормами этажности строения с кадастровым номером [REDACTED] путём демонтажа четвёртого этажа, полагая, что частичное расположение данного строения на чужом земельном участке не является основанием для его сноса.

Суд апелляционной инстанции, указав, что строение с кадастровым номером [REDACTED] создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, частично расположено на чужом земельном участке, устранение выявленных нарушений возможно лишь путём его сноса, решение суда первой инстанции в части возложения на ответчика обязанности приведения указанного здания в соответствие с предельными нормами этажности отменил с вынесением в данной части нового решения об удовлетворении требования администрации о сносе четырёхэтажного здания с кадастровым номером [REDACTED].

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 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.

В силу подп. 2 п. 1 ст. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Абзацем четвёртым п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 п. 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 указано в абзаце втором п. 25 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», 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 её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

С учётом приведённых норм права и их толкования для правильного разрешения настоящего спора суду, установившему факт возведения стороной спора самовольной постройки, надлежало определить меру гражданско-правовой ответственности, которую возможно применить сообразно обстоятельствам данного дела: привести строение в соответствие с требованиями закона или снести его в полном объёме, если первое невозможно.

Для этого суду следовало определить, каким установленным законом параметрам должен соответствовать жилой дом, расположение которого допускается законом на принадлежащем Панченко С.Н. земельном участке, соответствует ли возведённое строение данным параметрам, если нет, то возможно ли привести его в состояние, при котором он будет им соответствовать. Лишь в случае, если последнее невозможно, суд выносит решение о сносе самовольной постройки в полном объёме.

При рассмотрении настоящего спора указанные действия судом апелляционной инстанции не выполнены.

Судом первой инстанции установлено, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не разграничено, указанный земельный участок образован в результате раздела 23 марта 2023 г. органом местного самоуправления земельного участка площадью 12 297 м<sup>2</sup> и образовании земельного участка площадью 6 884 м<sup>2</sup>, состоящего из 10 контуров.

Контур № 5 – земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 161 м<sup>2</sup> расположен между земельным участком истца и смежным земельным участком, не имеет прохода к нему.

Судом первой инстанции также указано, что в материалы дела представлены доказательства, свидетельствующие о реестровой ошибке в сведениях ЕГРН о смежной границе земельного участка истца и ответчика, в случае устранения которой спорное жилое строение будет полностью располагаться на земельном участке Панченко С.Н.

Как следует из решения суда первой инстанции, от собственника земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] Ф [REDACTED], в суд поступило заявление об отсутствии возражений и нарушений его прав по расстоянию от здания с кадастровым номером [REDACTED] до его земельного участка.

Указанные обстоятельства, установленные судом первой инстанции, оценки суда апелляционной инстанции не получили.

В п. 29 указанного постановления разъяснено, что по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. С учётом 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 несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

В судебном заседании эксперт Мустафин И.Р. дал показания и указал на возможность сноса четвёртого этажа жилого дома, в результате чего жилое строение с кадастровым номером [REDACTED] будет соответствовать градостроительным нормам и правилам, а площадь застройки составит менее 40% территории, устранятся нарушения санитарных и противопожарных норм и правил.

Данные показания эксперта, положенные в основу вывода суда первой инстанции, о возможности приведения здания с кадастровым номером [REDACTED] в соответствие с предельными нормами этажности без его сноса, судом апелляционной учтены не были и оценки не получили.

Таким образом, судом апелляционной инстанции не был разрешён вопрос о возможности сохранения спорного строения с учётом приведения его в соответствие с установленными требованиями.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Московского областного суда от 22 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи