



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-147-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Скрябиной Виктории Геннадьевне о возложении обязанности привести объект капитального строительства в соответствие с разрешительной документацией

по кассационной жалобе Скрябиной Виктории Геннадьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Скрябиной В.Г. – Хухрина Н.С. по дов. от 22 июля 2022 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Белевич А.А.,

Белевич Г.И., Скрябину В.П. о возложении обязанности привести технические характеристики здания многоквартирного жилого дома в соответствие с разрешительной документацией.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 23 мая 2022 г. иск удовлетворён.

Определением от 21 ноября 2023 г. судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции. К участию в деле привлечена Скрябина В.Г.

Администрацией были уточнены исковые требования, она просила привлечь в качестве ответчика Скрябину В.Г. и исключить из состава ответчиков Белевич А.А., Белевич Г.И., Скрябина В.П.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении иска. На Скрябину В.Г. возложена обязанность в течение 6 месяцев со дня вступления решения в законную силу привести четырёхэтажное капитальное здание многоквартирного жилого дома в соответствие с разрешением на строительство от 17 августа 2010 г. № [REDACTED]. В случае невозможности приведения здания в соответствие с разрешением на строительство осуществить его снос в полном объеме. Требование о взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта оставлено без рассмотрения.

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

В кассационной жалобе Скрябина В.Г. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 февраля 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 12 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 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, Скрыбиной В.Г. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 606 кв.м., категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], право собственности зарегистрировано 11 ноября 2009 г.

Постановлением администрации от 28 июля 2010 г. № 1771 утверждён «Градостроительный план земельного участка по адресу: [REDACTED]».

Администрацией 17 августа 2010 г. выдано разрешение № [REDACTED] - [REDACTED] на строительство индивидуального одноэтажного с мансардным этажом жилого дома.

В результате осмотра указанного земельного участка 7 декабря 2020 г. администрацией установлено, что на нём расположено четырёхэтажное капитальное здание многоквартирного жилого дома, право собственности на которое не зарегистрировано.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд апелляционной инстанции руководствовался статьями 222, 260 и 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 40, 42 и 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51 и 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 28 постановления 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» установил, что Скрыбина В.Г. не обращалась с заявлением о внесении изменений в ранее выданное разрешение на строительство в части отклонения от параметров разрешённого строительства, новое разрешение на строительство также не получено, в связи с чем законных оснований для реконструкции объекта не имелось.

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.

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, 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 постройке» (далее – постановление Пленума о самовольной постройке) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признаётся 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.

Из имеющихся в материалах дела документов следует, что земельный участок с КН [REDACTED] площадью 606 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, принадлежал Белевич А.А., Белевич Г.И., Скрябину В.П. на праве общей долевой собственности, в границах участка расположено жилое здание общей площадью 246,6 кв.м, год постройки – 2003.

Строительство жилого дома осуществлялось на основании градостроительного плана земельного участка, утверждённого постановлением

администрации от 28 июля 2010 г. № 1771, и разрешения на строительство от 17 августа 2010 г. № [REDACTED].

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – 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.

В силу пункта 3 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации одной из составляющих градостроительного регламента являются предельные параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя, в том числе, предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Разрешая спор, судебные инстанции сделали вывод, что спорные строения по факту возведены с отклонением от параметров разрешённого строительства в части этажности.

Вместе с тем в материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства и судом не устанавливались обстоятельства того, является ли спорный объект вновь созданным либо возведён в результате надстройки/расширения существующего жилого дома общей площадью 246,6 кв. м., 2003 года постройки.

В рассматриваемом случае судебные инстанции разрешили спор в отсутствие каких-либо технических и иных документов относительно технико-экономических показателей постройки (общая площадь, этажность).

Между тем приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 № 37 утверждена Инструкция о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации, регламентирующая понятия этажности жилых домов, которая не учитывалась при разрешении спора.

В соответствии с пунктом 1.1 части 17 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

В пункте 3 постановления Пленума о самовольной постройке отмечено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для

признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В этой связи следует признать ошибочным вывод суда апелляционной инстанции, что для реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства требовалось внесение изменений в разрешение на строительство от 17 августа 2010 г. № [REDACTED].

По общему правилу наличие допущенных при возведении/создании построек нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Реконструкция объекта недвижимости, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры и предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путём приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения несоответствия предельным параметрам реконструкции (части 8 и 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В связи с этим требования о сносе по основанию несоответствия разрешённому использованию земельного участка самовольной постройки, возведённой (созданной) в результате реконструкции объекта недвижимости, использование которого допускалось без приведения в соответствие с градостроительным регламентом, подлежат удовлетворению, если не будет установлена возможность приведения постройки в соответствие с градостроительным регламентом, действующим на день обращения в суд (пункт 24 постановления Пленума о самовольной постройке).

В нарушение указанных норм и разъяснений судебные инстанции не исследовали соответствие проведённой реконструкции существующего жилого строения (2003 года постройки) требованиям, установленным градостроительным регламентом, при этом, учитывая, что такая реконструкция могла осуществляться либо путём приведения в соответствие с предельными параметрами разрешённого строительства либо уменьшения их несоответствия (статья 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, судебные инстанции не установили всех юридически значимых обстоятельств относительно действующих предельных параметров для реконструкции объектов капитального строительства в пределах соответствующей территориальной зоны, которые должны соблюдаться собственником строения.

Кроме того, оставлены без судебной оценки и приведённые Скрабиной В.Г. доводы о том, что в рамках гражданского дела № [REDACTED]

проводилась судебная экспертиза в отношении спорного строения и было подготовлено заключение эксперта от 30 июня 2014 г., которое подлежало оценке в рамках настоящего спора.

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 14 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи