



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-149-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 Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи к Федорову Александру Павловичу и Тулумджяну Сурену Гургеновичу о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и возложении обязанности осуществить его снос, по встречному иску Федорова Александра Павловича и Тулумджяна Сурена Гургеновича к администрации муниципального образования городского округа город-курорт Сочи о разделе здания и признании за ними права собственности на образованные в результате раздела помещения

по кассационной жалобе Федорова Александра Павловича и Тулумджяна Сурена Гургеновича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Тулумджяна С.Г. адвоката Ивановой И.А., действующей по доверенности от 28 июня 2025 г.

№ 23АВ5321949 и ордеру от 1 июля 2025 г. № 607304, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городского округа город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Федорову А.П. и Тулумджяну С.Г. о признании объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и о возложении на ответчиков обязанности осуществить его снос за свой счет, а также исключить сведения о государственном кадастровом учете указанного объекта и аннулировать регистрационную запись о праве общей долевой собственности Федорова А.П. и Тулумджяна С.Г. на спорный объект, а в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчиков судебную неустойку в размере 30 000 руб. ежедневно до полного исполнения решения суда и предоставить Администрации право по исполнению решения суда с привлечением сторонней организации с последующим взысканием с ответчиков понесенных расходов.

В обоснование исковых требований Администрация ссылалась на то, что на принадлежащем ответчикам земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 851 кв. м категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», образованном в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположен объект капитального строительства – трехэтажный дом жилого назначения площадью 700,2 кв. м, отвечающий признакам многоквартирного жилого дома, возведенный в отсутствие разрешительной документации.

Федоров А.П. и Тулумджян С.Г. обратились в суд со встречным иском к Администрации о разделе здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], и о признании за ними права собственности на образованные в результате раздела помещения.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 октября 2023 г. требования Администрации удовлетворены частично. Признан самовольной постройкой трехэтажный объект капитального незавершенного строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. На ответчиков возложена обязанность по осуществлению его сноса за свой счет. Исключены сведения о государственном кадастровом учете объекта с кадастровым номером [REDACTED], и аннулирована регистрационная запись о праве ответчиков на данный объект капитального строительства. С Федорова А.П. и Тулумджяна С.Г. в пользу Администрации взыскана судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения. В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства Администрации предоставлено право по исполнению решения суда с привлечением сторонней организации для осуществления сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием с ответчиков понесенных расходов.

В удовлетворении остальной части первоначальных исковых требований и встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Федорова А.П., Тулумджяна С.Г. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 23 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, 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Федорову А.П. и Тулумджяну С.Г. принадлежал на праве общей долевой собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 5 010 кв. м категории земель «земли населенных пунктов» и с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», расположенный по адресу: [REDACTED].

Согласно уведомлению о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке от 4 марта 2020 г. № 3439 Федорову А.А. и Тулумджяну С.Г. согласовано строительство на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] жилого дома, количество этажей – 2, высота – 12,4 м, площадь застройки – 249,48 кв. м.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 851 кв. м той же категории земель и тем же видом разрешенного использования, который принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам.

На земельном участке расположен трехэтажный жилой дом, площадью 700,2 кв. м, год завершения строительства – 2019, кадастровый номер

██████████, принадлежащий на праве общей долевой собственности Федорову А.П. и Тулумджяну С.Г. Установлены ограничения – ипотека в силу закона с 26 июня 2019 г. в пользу Ш ██████████ и Г ██████████.

Из справки от 29 апреля 2021 г., составленной по результатам проверки объектов капитального строительства и объектов недвижимости, расположенных в Адлерском районе г. Сочи, проведенной отделом государственного строительного надзора по г. Сочи совместно с прокуратурой Адлерского района г. Сочи следует, что на земельном участке с кадастровым номером ██████████ расположены два двухэтажных объекта капитального строительства. Архитектурно-планировочные решения указанных объектов схожи, на первом этаже здания располагаются обособленные помещения в количестве 6 штук, вход в указанные помещения предусмотрен с придомовой территории. Каждое помещение на этаже имеет по два дверных проема, что увеличивает количество помещений путем их раздела с шести до двенадцати. На втором этаже располагаются помещения (6 штук) с двумя дверными проемами в каждом из них, что также позволяет в дальнейшем увеличить количество помещений с шести до двенадцати. Доступ в обособленные помещения второго этажа осуществляется по монолитным железобетонным лестницам (2 штуки) с придомовой территории, далее – по выступающим частям перекрытия в помещениях. Данные объекты обладают признаками многоквартирного жилого дома.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству ответчиков по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 28 июля 2023 г. № 345-07/2023, подготовленному АНО «Сочинский судебно-экспертный криминалистический центр», в кадастровых (правомерных) границах земельного участка ██████████ расположен неоконченный строительством жилой дом с кадастровым номером ██████████. Указанный объект соответствует противопожарным, сейсмическим, санитарным, а также градостроительным нормам и иным требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости – жилым домам, а так же градостроительным регламентам, установленным правилам землепользования и застройки, утвержденным решением ГСС от 29 декабря 2009 г. № 202 на территории г. Сочи на дату возведения спорной постройки. На территории расположения объекта исследования на момент производства экспертизы оползневые процессы отсутствуют. Строительство объекта проведено с учетом проведенных инженерно-геологических изысканий,

выполненных ООО «Проектно-изыскательская фирма «БАЗИС-ГЕО». Неоконченное строительство жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] на момент проведения исследований по своим техническим характеристикам не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Объект экспертизы является неоконченным строительством жилым домом, определение параметров соответствия или несоответствия возможно только после окончания строительства данного объекта, в связи с чем определить принадлежность тех или иных помещений, расположенных в исследуемом объекте, до окончания строительства невозможно.

Удовлетворяя частично требования Администрации и отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект капитального строительства, имеет признаки многоквартирного жилого дома, возведен в отсутствие разрешительной и иной документации на строительство (реконструкцию), согласованной в установленном законом порядке, а потому является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Судом также указано, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещения в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) не допускаются.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

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 застройке» (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 возможности нарушения прав третьих лиц.

В нарушение приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации суд, указав в качестве единственного нарушения, допущенного при возведении спорной постройки, отсутствие разрешения на ее строительство, постановил решение о сносе.

Вместе с тем судом не учтено, что в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ) утратили силу части 9–9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Из содержания названных норм следует, что в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В пункте 3 постановления № 44 разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является

основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Закона 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»).

Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Исходя из приведенных норм материального права и с учетом исковых требований и возражений на них одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось выяснение того, распространяются ли на возведенное ответчиками строение с учетом категории земли и вида разрешенного использования земельного участка положения части 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости, в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности осуществляется на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Данное обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения спора, суд первой инстанции оставил без установления и правовой оценки.

Вместе с тем право собственности ответчиков на незавершенный строительством объект недвижимости – жилой дом, которому присвоен

кадастровый номер (учтен в ЕГРН), зарегистрировано в установленном законом порядке, а согласно заключению судебной экспертизы спорный объект признан неоконченным строительством жилым домом, определение принадлежности помещений которого до окончания строительства невозможно.

В нарушение требований части 2 статьи 187 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не мотивируя в своем решении несогласие с данными выводами эксперта и не ссылаясь на недостатки проведенной по делу судебной экспертизы, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект капитального строительства имеет признаки многоквартирного жилого дома, а потому является самовольной постройкой, возведенной в отсутствие разрешительной документации на строительство.

При этом судом было проигнорировано разъяснение, данное в третьем абзаце пункта 19 постановления № 44, о том, что использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции ошибки районного суда не исправили.

При таких обстоятельствах 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.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой 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:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 24 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого

кассационного суда общей юрисдикции от 10 сентября 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

