



самовольной постройкой и её сносе, а также о взыскании судебной неустойки в размере 10 000 руб. в день.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 декабря 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 января 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г., решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 3 марта 2025 г. Григорьевой Е.В. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы, а определением того же судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 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 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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи проведено выездное обследование принадлежащего Григорьевой Е.В. на праве собственности земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED].

Земельный участок имеет площадь 942 +/- 11 кв.м, относится к землям населённых пунктов с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

В рамках муниципального земельного контроля выявлено, что на земельном участке расположен объект капитального строительства, в отношении которого отсутствует информация о выдаче уведомлений, согласований, разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, что, по мнению истца, свидетельствует о наличии у него признаков самовольной постройки.

Между тем, согласно сведениям ЕГРН указанный выше земельный участок образован в мае 2022 г. путём раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежавшего ответчику.

До раздела исходного земельного участка, а именно 26 октября 2021 г. ответчик обращался в администрацию г. Сочи с уведомлением о планируемом строительстве на нём объекта индивидуального жилищного строительства со следующими характеристиками: количество надземных этажей – 3; общая площадь здания – 295,5 кв.м; высота здания – 11 м; площадь застройки – 135 кв.м.

26 ноября 2021 г. ответчиком получено уведомление о соответствии указанного в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости его размещения на исходном земельном участке.

Из названного уведомления следует, что в отношении исходного земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешённого строительства: минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м; предельная высота – 12 м; коэффициент использования территории – 0,6, то есть суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) должна составлять не более 1 704,6 кв.м.

27 июня 2022 г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи утверждён градостроительный план образованного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], из которого следует, что он находится в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки высотой до 15 м «Ж-2», в которой разрешено строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Согласно техническому плану здания от 10 ноября 2022 г., подготовленному кадастровым инженером Шацкой ВВ., площадь расположенного на образованном земельном участке объекта капитального строительства с назначением «жилой дом», возведённого в 2022 году, составляет 288 кв.м.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что спорный объект капитального строительства является жилым домом, в отношении которого получено уведомление о соответствии его параметров требованиям законодательства о градостроительной деятельности. Также суд принял во внимание, что жилой дом соответствует разрешённому виду использования земельного участка, градостроительным и строительным нормам и правилам, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не согласилась с указанными выводами суда первой инстанции, обратив внимание на то, что уведомление о соответствии жилого дома установленным параметрам выдано в отношении иного земельного участка, а градостроительный план не предусмотрен в качестве документа,

необходимого для соблюдения порядка, предусмотренного статьёй 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для установления юридически значимых обстоятельств по делу судом апелляционной инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению судебной экспертизы спорный объект расположен в правомерных границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и имеет следующие основные технико-экономические показатели: этажность – 3; высота этажей – 2,8 м; общая площадь помещений – 288 кв.м; высота объекта – 11м; площадь застройки – 135 кв.м.

Как усматривается из исследовательской части заключения, судебным экспертом сделан вывод о том, что объект исследования не соответствует конструктивным нормам жилых зданий, не имеет в объёмно-планировочном и функциональном решениях планировки помещений, создающих условия для постоянного проживания в нём, а потому по техническим характеристикам не может быть признан индивидуальным жилым домом. По мнению судебного эксперта, объект исследования является нежилым зданием с фактическим назначением – малое средство размещения (мини-гостиница).

Объект соответствует строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, требованиям сейсмической безопасности, но не соответствует противопожарным нормам, а также требованиям градостроительных норм в части размещения на предназначенном для индивидуального жилищного строительства земельном участке мини-гостиницы.

В связи с этим судебным экспертом сделан вывод о том, что объект создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также создаёт препятствия в пользовании смежными земельными участками и расположенными на них строениями.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что земельный участок расположен в зоне оползневых процессов «ОГП-О», а также частично в границах зоны прибрежной защитной полосы реки Учдере и водоохранной зоне реки Учдере.

Однако ответчиком не представлено доказательств проведения перед началом строительства соответствующих обследований и разработки инженерных мероприятий, в том числе противооползневых, как того требует пункт 13.1.7 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённых решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, и о чём указано в уведомлении от 26 ноября 2021 г.

Положив в основание решения заключение судебное экспертизы и отклонив рецензию на него, подготовленную ООО «Экспрус» по заказу ответчика, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что ответчиком с нарушением градостроительных и противопожарных норм и правил, без соблюдения целевого использования земельного участка и без

выполнения противооползневых мероприятий возведена гостиница, что создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций сделаны с существенными нарушениями норм материального права.

Согласно пункту 1 статьи 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 подпункта 2 пункта 1 статьи 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.

Несоблюдение установленных требований при строительстве может послужить основанием для признания постройки самовольной в порядке, предусмотренном статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, и повлечь обусловленные этим обстоятельством соответствующие гражданско-правовые последствия.

В соответствии с абзацем первым пункта 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 Верховного Суда Российской Федерации № 44) 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, разрешенное 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.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что объект капитального строительства представляет собой гостиницу, которая не может располагаться на принадлежащем ответчику земельном участке с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», основан лишь на том, что в спорном объекте расположены шесть изолированных помещений, состоящих из меблированных комнат, оборудованных санузлами, имеющих отдельные входы, и отсутствуют помещения, создающие условия для постоянного проживания в нём.

При этом при квалификации спорной постройки в качестве гостиницы исключительно по таким признакам судом апелляционной инстанции без внимания оставлены имеющиеся в заключении судебной экспертизы противоречивые суждения о том, что в исследуемом объекте нет типичных для жилых зданий вспомогательных помещений как: кабинет, гардеробная, кладовая, столовая, гостиная, детская, но, в то же время, в ней также отсутствуют помещения свойственные для гостиниц: административные кабинеты, зоны приёма гостей, поэтажные холлы и другие подобные помещения.

В пунктах 10, 25 и 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 разъяснено, что последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её снос или приведение в соответствие с установленными требованиями, если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности её сохранения.

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.

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3<sup>1</sup> статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешённого использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы.

Между тем, суд апелляционной инстанции не поставил на обсуждение сторон вопросы об устранимости нарушений и о возможности приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, в том числе посредством её перепланировки, переоборудования и выполнения иных необходимых мероприятий.

В частности, вывод о несоблюдении противооползневых требований сделан судом апелляционной инстанции со ссылкой на уведомление от 26 ноября 2021 г., проигнорировав то, что в этом уведомлении имеется информация о необходимости строительства и проектирования жилого дома в соответствии с заключением об инженерно-геологических изысканиях земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], из которого образован спорный земельный участок, выполненным ООО «СочиТисизПроект», являющимся приложением к уведомлению о планируемом строительстве.

Вывод суда апелляционной инстанции о несоблюдении противопожарных норм фактически основан лишь на том, что спорный объект не оборудован третьим типом системы оповещения и управления эвакуацией, предназначенным для гостиниц вместимостью более 50 человек, а именно: речевым оповещателем; световыми оповещателями «выход».

Суждение суда апелляционной инстанции об отсутствии разрешительной документации высказано без учёта того, что Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 340-ФЗ) в часть 17 статьи 51 и статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации введены пункт 1 и часть 15 соответственно, согласно которым в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию не требуется.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ закреплено, что правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населённого пункта, на которых до дня вступления в силу данного закона начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2031 г. направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного закона) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51<sup>1</sup> частей 16-21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного закона). В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 разъяснено, 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<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон 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 населённого пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьёй 51<sup>1</sup> 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).

Также судом апелляционной инстанции не учтено, что построенный объект соответствует всем параметрам, указанным в уведомлениях

от 26 октября 2021 г. и от 26 ноября 2021 г., предъявляемым к размещению индивидуального жилого дома.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены решения суда.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции обоснованно сделан вывод о том, что спорное строение возведено на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, соответствуют его виду разрешённого использования, сохранение спорного объекта не нарушает прав и законных интересов третьих лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно основания для сноса отсутствуют.

Исходя из изложенного, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных определений.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела правильно разрешил спор и применил нормы материального и процессуального права, поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции следует оставить в силе на основании пункта 4 части 1 статьи 390<sup>15</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</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 25 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июля 2024 г. отменить, оставить в силе решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 7 декабря 2022 г.

Председательствующий

Судьи