



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-199-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Темрюкский район к Ковалю Никите Юрьевичу о признании самовольным объекта незавершённого строительства и его сносе

по кассационной жалобе Ковалёва Никиты Юрьевича на решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Ковалёва Н.Ю. Арумова Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования Темрюкский район (далее – администрация) обратилась с названным иском к Ковалёву Н.Ю., в обоснование требований указав, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 500 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого

использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED].

В результате обследования земельного участка выявлено возведение объекта капитального строительства без разрешительной документации.

Истец просил суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Коваля Н.Ю. возложить обязанность в течение трёх месяцев со дня вступления решения суда в законную силу снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика в пользу администрации судебную неустойку в размере 1 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г., исковые требования администрации удовлетворены. Одноэтажный объект незавершённого строительства признан самовольной постройкой. На Коваля Н.Ю. возложена обязанность в течение трёх месяцев со дня вступления решения в законную силу за свой счёт осуществить снос самовольно возведённого строения. В случае неисполнения ответчиком решения суда в течение установленного срока администрации предоставлено право совершить снос самовольно возведённого объекта с последующим взысканием с Коваля Н.Ю. понесённых расходов.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 25 марта 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 4 июля 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, возражения на неё, 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Ковалю Н.Ю. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 500 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED].

В ходе проведённого управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования Темрюкский район выездного обследования установлено, что в границах указанного земельного участка ведётся строительство капитального объекта из блоков.

Согласно Правилам землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района земельный участок расположен в зоне объектов сельскохозяйственного назначения («СХЗ 2»), предназначен для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса.

Согласно классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, в соответствии с утверждёнными Правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения, на земельных участках с видом разрешённого использования «ведение садоводства» возможно размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей.

Между тем, управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район предоставлена информация об отсутствии разработанной и утверждённой документации по утверждению проекта планировки и межевания территории в отношении указанной зоны в кадастровом квартале [REDACTED], что, по мнению администрации, исключает возведение в границах указанных земельных участков объектов капитального строительства.

Администрацией разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах данных земельных участков не выдавались. Уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства в администрацию не поступали. Уведомления о соответствии указанных в уведомлениях о планируемом строительстве параметров объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов установленным параметрам и допустимости размещения объектов ИЖС или садовых домов, уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов ИЖС или садовых домов требованиям законодательства о градостроительной деятельности в отношении вышеуказанных земельных участков администрацией не направлялись.

Судом первой инстанции в целях установления обстоятельств, имеющих значение для дела, назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ИП Набиевой А.З.

Из выводов, изложенных в заключении эксперта от 12 декабря 2023 г., следует, что архитектурно-планировочные решения и состав помещений исследуемого объекта соответствуют принятому технологическому процессу и отвечают требованиям действующих норм технологического проектирования,

здание не превышает предельные параметры разрешённого строительства, может использоваться как жилой дом. Нарушений требований строительных, градостроительных, противопожарных, санитарных и иных установленных норм и параметров, правил землепользования и застройки экспертом не выявлено. Здание расположено в границах принадлежащего ответчику земельного участка. Препятствий третьим лицам в пользовании принадлежащим им имуществом (в том числе смежным землепользователям) при использовании спорного объекта недвижимости, а также угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

Удовлетворяя требования администрации, суд пришёл к выводу о том, что спорный объект отвечает признакам самовольной постройки, поскольку возведён без получения соответствующей разрешительной документации, в том числе по планировке территории.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

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.

На основании пункта 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 (пункт 2 статьи 260 данного кодекса).

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй.

Между тем, пункт 1.1 части 17 этой же статьи закрепляет, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства объектов индивидуального жилищного строительства.

Поскольку из установленных судом обстоятельств следует, что ответчиком возводился жилой дом, то выводы суда о необходимости получения разрешения на его строительство противоречат закону.

Кроме того, 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 застройке» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, 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.

В соответствии с утверждёнными Правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения на земельных участках с видом разрешённого использования «ведение садоводства» возможно размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей.

Судом установлено, что строительные работы проведены ответчиком на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с видом разрешённого использования – для садоводства. С учётом целевого назначения земельного участка получение разрешения на строительство в силу части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется.

Согласно пункту 3 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» 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», 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»).

Обращаясь в суд с требованиями по настоящему делу, администрация также ссылалась на отсутствие у ответчика проекта планировки территории.

В соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство 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 установленных судом обстоятельств следует, что спорный земельный участок находится в собственности ответчика, имеет вид разрешённого использования «ведение садоводства», оснований для его изъятия не имеется, земельный участок расположен в границах одного населённого пункта, красные линии в его границах отсутствуют и их установление не планируется, а следовательно, оснований квалифицировать спорное строение в качестве самовольного ввиду отсутствия документации по планировке территории, не имелось.

Данные обстоятельства правовой оценки со стороны судов не получили, что привело к вынесению ошибочных судебных постановлений.

Кроме того, судом первой инстанции именно для установления юридически значимых обстоятельств была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению которой возведённый истцом объект недвижимости является жилым домом, при эксплуатации не создаёт угрозу жизни и здоровья людей. Нарушений требований строительных, градостроительных, противопожарных, санитарных и иных установленных норм и параметров, правил землепользования и застройки экспертом не выявлено.

Указанное выше заключение не оспаривалось, заявлений о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы не поступало.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции о сносе спорного строения, а также апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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:**

решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи