



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-259-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Сочи к Мисирову Алибеку Кемаловичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Мисирова Алибека Кемаловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 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 Мисирова А.К. – Головкова В.Л., действующего по доверенности от 26 июля 2025 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Сочи обратилась в суд с иском к Мисирову А.К. о сносе самовольной постройки, в обоснование которого указала, что на принадлежащем Мисирову А.К. на праве аренды земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» выявлено наличие объекта

капитального строительства со следующими характеристиками: назначение – жилой дом, общая площадь – 478,6 кв. м, этажность – 4 этажа, в том числе 1 подземный, который ответчиком был реконструирован без получения на то разрешения, следовательно, вышеуказанное строение обладает признаками самовольной постройки.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 29 июня 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2022 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении исковых требований. Объект капитального строительства признан самовольной постройкой, и на ответчика возложена обязанность по его сносу. Также с ответчика за каждый день неисполнения решения взыскана неустойка в размере 1000 рублей. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2023 г. апелляционное определение от 27 октября 2022 г. отменено с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июля 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования в части взыскания судебной неустойки оставлены без рассмотрения, исковые требования удовлетворены частично. Спорный объект недвижимости признан самовольной постройкой, и на ответчика возложена обязанность по его сносу. В остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г. апелляционное определение от 27 июля 2023 г. отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении исковых требований. Объект капитального строительства, в отношении которого возник спор, признан самовольной постройкой, на ответчика возложена обязанность по его сносу. Исковые требования в части взыскания судебной неустойки оставлены без рассмотрения. В остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г. апелляционное определение от 11 июля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Мисировым А.К. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 25 июня 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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 судами, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], площадью 494 кв. м находится в собственности муниципального образования город-курорт Сочи и предоставлен в пользование на условиях аренды Мисирову А.К. (договор переуступки права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, от 12 ноября 2020 г.).

На указанном земельном участке расположен жилой дом площадью 478,6 кв.м, количество этажей – 4, в том числе подземных – 1, с кадастровым номером [REDACTED], право собственности на который зарегистрировано за Мисировым А.К. 25 ноября 2020 г., что подтверждается сведениями из ЕГРН (регистрационная запись [REDACTED]), год завершения строительства – 1997.

Администрация муниципального образования город-курорт Сочи указывает, что в результате осмотра земельного участка установлено, что в границах земельного участка расположен капитальный объект недвижимости с признаками надземного четвёртого этажа, что не соответствует параметрам, указанным в ЕГРН 7 сентября 2021 г., разрешительных документов на реконструкцию жилого дома не имеется.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в удовлетворении требований администрации муниципального образования город-курорт Сочи отказал, исходя из того, что истцом не было представлено доказательств в обоснование своих требований, свидетельствующих о том, что строение было реконструировано и обладает признаками самовольной постройки.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, решение суда отменил, исковые требования удовлетворил частично.

Суд апелляционной инстанции, не учитывая выводов экспертного заключения, пришел к выводу о признании жилого дома самовольной постройкой, указав, что из представленных истцом фотоматериалов не усматривается наличие в спорном строении цокольного этажа, пол помещений которого находится ниже наиболее низкой планировочной отметки земли, а по факту имеется четыре полноценных этажа.

Суд апелляционной инстанции указал, что спорное строение возведено с нарушением отступов от границ земельного участка, что ответчиком не представлено доказательств обращения в уполномоченный орган с заявлением о получении разрешения (направлении уведомления) о реконструкции объекта, соответствия объекта строительным нормам и правилам, а также правилам землепользования и застройки города-курорта Сочи в части коэффициента использования территории, этажности и высоты здания и что была произведена реконструкция строения.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами 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 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 представленной выписки из ЕГРН от 14 декабря 2021 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 494 кв. м, категория земель «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», является муниципальной собственностью с регистрацией обременения объекта недвижимости в виде аренды в пользу Мисирова А.К. на срок до 23 сентября 2063 г.

В границах данного земельного участка расположен жилой дом общей площадью 478,6 кв. м 1997 года постройки, количество этажей – 4, собственником которого является Мисиров А.К.

В целях проверки вопроса существенных характеристик здания и его соответствия требованиям градостроительных, строительных норм и правил, пожарным, экологическим, санитарным и сейсмологическим нормам определением Хостинского районного суда г. Сочи от 6 апреля 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

В заключении эксперта от 13 июня 2022 г. № 2022-05/02-Э сделаны следующие выводы: жилое здание 1997 года постройки, общая площадь 697 кв.м, количество этажей – 4, высота – 13,60 м; объект недвижимости соответствует виду разрешённого использования земельного участка и находится в границах земельного участка, здание не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В рамках повторной судебной экспертизы в заключении эксперта от 28 мая 2024 г. № А24-027/СЭ установлено, что жилой дом имеет общую площадь с балконами 574,2 кв. м, высота здания 13,60 кв. м; при этом эксперт сделал вывод, что с 1997 года изменилась методика определения площади и этажности здания, строение отвечает требованиям безопасности здания в процессе эксплуатации, объект расположен в границах земельного участка, реконструкция здания не проводилась, технические характеристики соответствуют сведениям, указанным в ЕГРН.

Суд апелляционной инстанции не принял во внимание заключения судебных экспертиз, на основании имеющихся в деле фотоматериалов сделал вывод о том, что в здании отсутствует цокольный этаж, а имеется четыре этажа здания многоквартирного дома, возведённого с нарушением вида разрешённого использования земельного участка, а также с нарушением отступов от границ земельного участка и без направления в уполномоченный орган уведомления о реконструкции объекта.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции не учёл, что построенный жилой дом коттеджного типа (литер А, А1, А2) был принят в эксплуатацию на основании акта приёмочной комиссии от 1 декабря 1997 г., утверждённого постановлением администрации Хостинского района г. Сочи от 2 июня 1998 г. № 529, право собственности на объект зарегистрировано за САООТ «Галантус».

Согласно техническому паспорту строительного объекта жилой дом имел общую площадь 478,6 кв. м (кроме того, площадь балконов, веранды, гаража – 95,6 кв. м (сняла точку), жилая площадь – 134,4 кв. м, число надземных этажей – 3, число этажей подземной части – 1).

При проведении повторной судебной экспертизы на основании визуального исследования и инструментальных измерений определено, что в цокольном этаже имеются 16 помещений общей площадью 150,6 кв. м, первый этаж – 14 помещений общей площадью 143,7 кв. м, второй этаж – 14 помещений общей площадью 132 кв. м и третий этаж – 15 помещений общей площадью 142,74 кв. м.

Суд апелляционной инстанции без учёта действующего порядка учёта жилищного фонда сделал ошибочные выводы относительно этажности спорного объекта, не учитывая заключение эксперта.

Согласно пункту 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирным домом признаётся здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 – 3 части 1 статьи 36 данного Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Из анализа технико-экономических показателей (площади, этажности) объекта капитального строительства, в том числе установленных в рамках проведённых судебных экспертиз, не усматривается наличие в здании 1997 года постройки двух или более квартир, а также наличие иных помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе коридоров, технических этажей, подвалов, чердаков, где имеются коммуникации, обслуживающие более одного помещения.

В связи с этим выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать правомерными.

Кроме того, при наличии установленных фактов реконструкции здания 1997 года постройки необходимо учитывать следующее.

В пункте 3 постановления Пленума о самовольной постройке указано, 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» (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 статьей 51.1 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).

Таким образом, удовлетворение иска о сносе здания по основанию того, что реконструкция такого здания была начата до направления уведомления о планируемой реконструкции, не может быть признано правильным.

Поскольку исследуемый объект был возведён в 1997 году до утверждения градостроительного регламента, действующего с 18 марта 2011 г., установившего минимальные отступы от границ, оснований для выводов о нарушении при строительстве предельных параметров не имеется (часть 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Реконструкция указанных выше объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом (часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, после утверждения градостроительного регламента реконструкция здания 1997 года постройки может осуществляться только путём приведения объекта в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения его несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства (реконструкции), установленным нормативным актом.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 сентября 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 11 июля 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

