



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-286-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 сентября 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.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Булашову Евгению Анатольевичу, Шевцовой Ирине Михайловне о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе, взыскании неустойки,

по кассационной жалобе Булашова Евгения Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г.,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Булашова Е.А. Болтунову Е.Е., Клевцова Р.А. и Николаева А.В., поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Булашову Е.А. и Шевцовой И.М. о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе и взыскании неустойки.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ответчикам на праве общей долевой собственности принадлежит образованный 21 августа 2020 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 863±10 кв.м, с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

7 октября 2020 г. ответчиками подано уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, по результатам рассмотрения которого 28 октября 2020 г. администрация г. Сочи уведомила о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

В период с 28 октября 2020 г. по 12 октября 2021 г. осуществлено строительство объекта.

20 октября 2021 г. объект капитального строительства – жилой дом поставлен на кадастровый учёт, ему присвоен кадастровый номер [REDACTED], зарегистрировано право собственности. Характеристики объекта: общая площадь 451 кв.м, назначение – жилое, наименование – жилой дом, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0. 26 октября 2021 г. объекту присвоен адрес.

23 декабря 2021 г. решением Лазаревского районного суда г. Сочи установлен юридический факт того, что жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на момент принятия решения суда на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], соответствует назначению «нежилое здание». Также в резолютивной части решения суда указано об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю произвести изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым

номером [REDACTED] на «предпринимательство», которое является разрешённым видом использования в территориальной зоне Ж-2.

17 февраля 2022 г. произведён кадастровый учёт изменений, во исполнение решения суда от 23 декабря 2021 г., в результате которых земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет вид разрешённого использования – «предпринимательство», а 21 февраля 2022 г. зарегистрирован кадастровый учёт изменений в результате которых объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] имеет назначение – «нежилое», наименование – «нежилое здание».

В последующем ответчиками были произведены строительно-монтажные работы, не затрагивающие несущие конструкции здания с кадастровым номером [REDACTED], без изменения габаритных размеров здания, в результате которых было образовано 16 нежилых помещений.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 2023 г. решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г. отменено, заявление Булашова Е.А. об установлении юридического факта оставлено без рассмотрения. Произведён поворот исполнения решения суда путём осуществления изменений в сведениях ЕГРН об объектах недвижимого имущества, изменения их наименования с нежилое здание на «жилой дом» и вида разрешённого использования земельных участков – с «предпринимательство» на – «для индивидуального жилищного строительства».

В результате поворота исполнения решения суда, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], фактически имеет вид разрешённого использования – «индивидуальная жилая застройка».

Определением суда от 27 сентября 2022 г. по делу назначена судебная строительная экспертиза, согласно выводам которой объектом исследования является нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], площадью 451,8 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

[REDACTED]. Исследуемый объект имеет следующие характеристики: площадь 451,8 кв.м, назначение – нежилое здание наименование – нежилое здание, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, год завершения строительства – 2020, расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], также в здании расположены 16 нежилых помещений с разными кадастровыми номерами. Исследуемый объект капитального строительства находится в стадии завершённого строительства, незавершённого ремонта. Общая площадь спорного объекта соответствует сведениям ЕГРН и составляет 451,8 кв.м (по замерам). Площадь застройки спорного объекта составляет 172,3 кв.м (по замерам). Высота исследуемого нежилого здания составляет 12,00 кв.м (по замерам). Фактические координаты характерных точек объекта капитального строительства соответствуют сведениям из ЕГРН, в пределах установленной законодательством погрешности.

Отступы от границ земельного участка – (по замерам), составляют: от передней межи – 3 м, от задней межи – 3 м, от левой межи – 3 м, от правой межи – 4,5 м.

Техническое состояние здания соответствует требованиям условий пригодности для эксплуатации, которым должно отвечать данное здание (Исправное состояние) – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности. Объект исследования соответствует градостроительным, строительным нормам и правилам, предъявляемым к строениям данного типа, санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям, соответствуют требованиям, предъявляемым к строениям, возводимым в сейсмических районах, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не препятствует гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями. Объект исследования возведён вне мест обременения (ливнёвок и коммуникаций).

На момент осмотра исследуемый объект капитального строительства не относится к категории ИЖС, а также не относится к категории многоквартирных жилых домов. Цель (целевое назначение) использования нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED] – извлечение прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Исследуемый объект капитального соответствует нормам, предъявляемым к зданиям подобного типа, санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в части инсоляции, подъезда МЧС, его технического обслуживания, на случай форс-мажорных обстоятельств, с учётом высотности здания и площади подъезда (пожарных машин, скорой помощи и т.д.); в основном соответствует правилам землепользования и застройки городского округа «Город Сочи» от 29 декабря 2009 г. № 202, за исключением параметра коэффициента использования территории. Данное несоответствие не препятствует эксплуатации нежилого здания в соответствии с его назначением и земельного участка в соответствии с его видом разрешённого использования.

Для приведения в соответствие показателя коэффициента использования территории земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент исследования расположено спорное нежилое здание, необходимо произвести обратное действие разделу – объединение земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент постановки на кадастровый учёт, располагалось исследуемое нежилое здание, в соответствии с решением № 06/04-22/5 об образовании двух земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 6 апреля 2022 г.

С учётом установленных обстоятельств дела, суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, исходил из отсутствия основания для признания объекта капитального строительства самовольной постройкой, так как объект сохранил первоначальные индивидуализирующие характеристики, имевшие место на момент строительства на основании разрешительной документации и постановки его на кадастровый учёт.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, указав, что объект недвижимости, в отношении которого возник спор, возведён с нарушением вида разрешённого использования земельного участка и с превышением коэффициента использования территории, в связи с чем отвечает признакам самовольной постройки и подлежит сносу.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 222 указанного кодекса 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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 данного кодекса установлено, что 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 (далее – установленные требования), осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как указано в абзаце втором пункта 25 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», 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.

С учётом приведённых норм права и их толкования для правильного разрешения настоящего спора суду, установившему факт возведения стороной спора самовольной постройки, надлежало определить меру гражданско-правовой ответственности, которую возможно применить сообразно обстоятельствам данного дела: привести строение в соответствие с требованиями закона или снести его в полном объёме, если первое невозможно.

Для этого суду следовало определить, каким установленным законом параметрам должен соответствовать жилой дом, расположение которого допускается законом на принадлежащем ответчикам земельном участке, соответствует ли возведённое строение данным параметрам, если нет, то возможно ли привести его в состояние, при котором он будет им соответствовать. Лишь в случае, если последнее невозможно, суд выносит решение о сносе самовольной постройки в полном объёме.

При рассмотрении настоящего спора указанные действия судом апелляционной инстанции не выполнены.

Судом первой инстанции установлено, что собственники земельного участка, изначально приняв решение о строительстве жилого дома, на основании заявления получили в Департаменте архитектуры и градостроительства Администрации г. Сочи «Уведомление о соответствии» № 5751 от 28 октября 2020 г., необходимое для строительства объекта.

Объект, с кадастровым номером [REDACTED] возведён на земельном участке, принадлежащем ответчикам, с видом разрешённого использования, который позволял строительство спорного объекта. Параметры (технические характеристики) объекта соответствовали разрешённым для данного объекта, установленным в уведомлении № 5751 от 28 октября 2020 г. Объект постановлен на государственный кадастровый учёт в порядке, предусмотренном законом.

Как нежилое здание, возведённый объект стал использоваться без изменения его внешних параметров. Произведённые строительно-монтажные работы на объекте, в результате которых были образованы 16 жилых помещений, не затрагивали несущие конструкции и габаритные размеры здания. Такие работы не являлись реконструкцией, поэтому не требовали получения специального разрешения.

Данные обстоятельства, установленные судом первой инстанции, оценки суда апелляционной инстанции не получили.

В пункте 29 указанного постановления разъяснено, что по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

После отмены решения Лазаревского районного суда г. Сочи и повороте его исполнения путём внесения изменений в сведения ЕГРН, спорному объекту вернули наименование «жилой дом», а земельному участку вид разрешённого использования – «для индивидуального жилищного строительства».

Проведённой по делу экспертизой установлено, что у спорного объекта отсутствуют признаки многоквартирного жилого дома, а его внешние характеристики с момента постройки не изменялись. При этом объект не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не препятствует гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями, возведён вне мест обременений. При строительстве объекта выполнены мероприятия по инженерной защите территории от опасных геологических процессов.

Также экспертизой установлено, что для приведения в соответствие показателя коэффициента использования территории земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], необходимо произвести обратное

действие разделу – объединение земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент постановки на кадастровый учёт, располагалось спорное нежилое здание

Однако, данные обстоятельства о возможности изменения нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] для использования в качестве жилого дома без его сноса, а также возможности приведения в соответствие показателя коэффициента использования территории земельного участка, на котором расположено здание, судом апелляционной учтены не были и оценки не получили.

Таким образом, судом апелляционной инстанции не был разрешён вопрос о возможности сохранения спорного строения с учётом приведения его в соответствие с установленными требованиями.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 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 23 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи