



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-304-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Марьина А.Н.,  
Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Серому Геннадию Валентиновичу о признании постройки самовольной и её сносе

по кассационной жалобе Серого Геннадия Валентиновича на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 3 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Серому Г.В., в обоснование требований указав, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, расположенный по адресу: [REDACTED].

Истец указал, что на данном земельном участке находятся объекты недвижимости, в том числе, двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером [REDACTED], право собственности на которое зарегистрировано за Серым Г.В. Указанный объект коммерческого назначения возведён без соответствующего разрешения на строительство.

Просит суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Серого Г.В. возложить обязанность снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика в пользу администрации судебную неустойку в размере 20 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Возражая против иска, ответчик просил применить исковую давность.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 17 января 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены частично.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2023 г. решение Анапского городского суда от 17 января 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 июня 2023 г. отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении решением Анапского городского суда Краснодарского края от 3 апреля 2024 г. исковые требования администрации удовлетворены в части. Двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером [REDACTED] признано самовольной постройкой; на Серого Г.В. в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу возложена обязанность осуществить снос указанного двухэтажного капитального здания. В случае неисполнения решения в установленный судом срок с Серого Г.В. в пользу администрации город-курорт Анапа взыскана судебная неустойка в размере 10 000 руб. ежедневно до полного исполнения решения суда. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2024 г. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 3 апреля 2024 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 августа 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 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 настоящего дела.

Как установлено судом, Серому Г.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 933 кв.м, назначение: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, гостиничное обслуживание, расположенный по адресу: [REDACTED].

По результатам проведённого Управлением муниципального контроля администрации г. Анапа осмотра земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] установлено, что на земельном участке расположены объекты недвижимости, на которые зарегистрировано право собственности за Серым Г.В.:

– одноэтажное здание площадью 55,6 кв.м, право общей долевой собственности на здание зарегистрировано за Серым Г.В. (3/4 доли) и А [REDACTED] В.М. (1/4 доли);

– двухэтажное капитальное здание вспомогательного назначения – хозблок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 89,1 кв.м, количество этажей – 2, обозначенное в техническом паспорте как лит. Г;

– одноэтажные здания вспомогательного назначения для размещения отдыхающих в летний период (сарай лит. Г1, Г2, Г3, Г4, Г17, душ-уборная лит. Г16);

– двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером [REDACTED], количество этажей – 2, общей площадью 202 кв.м.

По сведениям, размещённым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в объекте капитального строительства с кадастровым номером

осуществляется деятельность по предоставлению услуг временного проживания – гостевой дом « ».

Спорное строение зарегистрировано на основании декларации об объекте недвижимого имущества от 30 августа 2016 г., при этом разрешительные документы на возведение данного объекта коммерческого назначения отсутствуют.

По настоящему делу судом первой инстанции назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО ГСЭК «Априори».

Согласно заключению судебной экспертизы от 30 сентября 2022 г., двухэтажное капитальное здание с кадастровым номером , имеющее архитектурно-планировочную структуру гостиничного типа (без литеры), на которое за Серым Г.В. зарегистрировано право собственности, в существующем виде соответствует нормам Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части механической безопасности, пожарной безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду как на момент его возведения – 2015 год, так и на момент проведения экспертного осмотра.

Указанный объект обладает признаками, характерными для объектов гостиничного обслуживания, функциональным назначением – гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов (является двухэтажным, высотой 9,2 м, количество номеров или изолированных жилых помещений с отдельными входами и санузлами – 8).

Строение соответствует требованиям нормативных актов технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, не создаёт угрозу жизни и здоровью населения, окружающей среде.

Выявленные экспертом нарушения выражаются в несоблюдении требований местных нормативов градостроительного проектирования в виде отступов от границ смежных земельных участков.

Из заключения дополнительной судебной строительно-технической экспертизы ООО ГСЭК «Априори» от 29 февраля 2024 г. усматривается, что объект исследования не соответствует техническим характеристикам и функциональному назначению, указанным в Декларации об объекте недвижимости от 30 августа 2016 г., в части: вид (название) объекта – не соответствует фактическому (в декларации указан (название) объекта – здание вспомогательного использования, однако в ходе исследования установлено, что спорный объект обладает признаками, характерными для объектов гостиничного

обслуживания: общая площадь не соответствует фактической, фактическая общая площадь объекта исследования – 253 кв.м.

Эксперт указал, что привести двухэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] при сохранении его фактического использования как объекта гостиничного обслуживания невозможно. Однако при условии приведения фактического использования объекта исследования в соответствие с видом (наименование) объекта, указанным в декларации об объекте от 30 августа 2016 г., здание вспомогательного использования, спорный объект будет соответствовать параметрам, указанным в декларации об объекте от 30 августа 2016 г.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив заключения судебных строительно-технической и дополнительной строительно-технической экспертиз, пришёл к выводу, что спорный объект является самовольной постройкой, подлежащей сносу, ввиду отсутствия доказательств, подтверждающих обращение ответчика в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство объекта гостиничного типа с приложением всех необходимых документов.

Разрешая вопрос о соблюдении истцом срока исковой давности, суд пришел к выводу, что срок исковой давности истцом не пропущен.

Суды апелляционной и кассационной инстанций с такими выводами согласились.

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

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.

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.

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд первой инстанции сослался на то, что в установленном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости получено не было.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьёй.

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» утратили силу части 9–9<sup>2</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1<sup>1</sup> 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»).

Частью 15 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 названного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Из содержания названных норм следует, что 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» 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<sup>1</sup> части 17 статьи 51, статья 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах, вывод суда о необходимости получения ответчиком разрешения на строительство в отношении гостевого дома, относящегося к индивидуальным жилым домам, сделан без учёта приведённых норм права.

В пункте 30 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» разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой 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.

Признавая спорный объект самовольной постройкой, суд в нарушение приведённых разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, не выяснил юридически значимые по делу обстоятельства, в том числе существенность допущенных нарушений градостроительных норм и правил и их последствий, не поставил на обсуждение вопрос об устранимости выявленных нарушений без сноса самой постройки, тем более проведёнными по делу судебными экспертизами были предложены возможные варианты.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки нижестоящего суда не исправили.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции, 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 Анапского городского суда Краснодарского края от 3 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

