



23RS0054-01-2022-002123-89

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-235-К4

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

23 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края к Шакировой Инне Александровне о сносе самовольной постройки,

по кассационной жалобе Шакировой Инны Александровны на решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 22 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Шакировой И.А. Червонных В.С. и прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А. поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация Туапсинского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Шакировой И.А., просила признать объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройкой, возложить на ответчика обязанность по её сносу в течение тридцати дней с момента вступления решения суда в законную силу, а также взыскать судебную неустойку.

Заочным решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 30 октября 2023 г. иск удовлетворён.

Определением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 22 декабря 2023 г. заочное решение отменено, рассмотрение дела по существу возобновлено.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 22 марта 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 15 августа 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, 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, администрация на основании пункта 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации приняла постановление от 31 июля 2015 г. № 1929, которым предоставила Р [REDACTED]. в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 130 кв.м, вид разрешённого использования «для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», категория земель «земли населённых пунктов», расположенный по адресу: [REDACTED].

6 августа 2015 г. Р [REDACTED] [REDACTED]. подписан представленный администрацией договор аренды указанного выше земельного участка, датированный 31 июля 2015 г., о чём внесены сведения в ЕГРН.

Постановлением администрации от 8 декабря 2015 г. № 1572 утверждена схема расположения четырёх земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Данные земельные участки 11 января 2016 г. поставлены на государственный кадастровый учёт и им присвоены кадастровые номера [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Перечисленные земельные участки с видом разрешённого использования «размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей» предоставлены Р [REDACTED] [REDACTED] в аренду на основании постановления администрации от 29 января 2016 г. № 87. В этот же день с Р [REDACTED] [REDACTED]. заключены договоры аренды.

На основании деклараций Р [REDACTED] [REDACTED]. от 4 марта 2016 г. органом кадастрового учёта внесены изменения относительно вида разрешённого использования земельных участков.

12 апреля 2016 г. Р [REDACTED] [REDACTED] заключила с администрацией дополнительные соглашения к договорам аренды, согласно которым земельные участки имеют вид разрешённого использования «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома», о чём 21 мая 2016 г. внесены сведения в ЕГРН.

Постановлением администрации от 11 мая 2017 г. № 680 утверждён градостроительный план земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который располагается в зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (1Ж-1).

29 июля 2016 г. между Р [REDACTED] [REDACTED]. и Шакировой И.А. заключён договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29 января 2016 г. № [REDACTED].

15 сентября 2017 г. отдел архитектуры и градостроительства администрации выдал Шакировой И.А. разрешение № [REDACTED] на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] со сроком действия до 15 сентября 2027 г.

Решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 14 июня 2022 г. по гражданскому делу № [REDACTED] отказано в удовлетворении исковых требований администрации к Шакировой И.А. о расторжении договора аренды земельного участка от 29 января 2016 г. № [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 февраля 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2023 г., решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение, которым иск администрации о расторжении договора аренды земельного участка удовлетворён. На Шакирову И.А. возложена обязанность освободить земельный участок и вернуть его администрации.

13 апреля 2023 г. администрация направила в Туапсинский РОСП ГУФССП России заявление о возбуждении исполнительного производства на основании исполнительного листа от 14 февраля 2023 г. по гражданскому делу № [REDACTED]. 27 апреля 2023 г. Туапсинским РОСП ГУФССП России возбуждено исполнительное производство № [REDACTED].

Кроме того, во исполнение представления Туапсинской межрайонной прокуратуры об устранении нарушений требований земельного и градостроительного законодательства, а также законодательства о порядке рассмотрения обращений граждан, администрацией издано постановление от 3 августа 2022 г. № 871 «Об отмене разрешений на строительство от 15 сентября 2017 г. № [REDACTED]; от 15 сентября 2017 г. № [REDACTED]; от 15 сентября 2017 г. № [REDACTED]», а также принято постановление от 11 августа 2022 г. № 882 «О внесении изменений в постановление администрации Туапсинского городского поселения от 3 августа 2022 г. № 871».

Между тем, согласно выписке об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 6 августа 2023 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрирован жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 44 кв.м, год завершения строительства – 2022.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что жилой дом возведён ответчиком на земельном участке, договор аренды в отношении которого расторгнут

на основании судебного акта с возложением на ответчика обязанности по его освобождению от любых расположенных на нём объектов.

Проверяя законность судебных постановлений нижестоящих судов, судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции дополнительно указала, что отсутствие документов о предоставлении земельного участка и разрешительной документации на строительство, свидетельствует о самовольности постройки.

Помимо этого кассационный суд общей юрисдикции обратил внимание на то, что спорный объект начал возводиться после того как арендодателем в судебном порядке был поставлен вопрос о расторжении договора аренды. Судом в рамках дела о расторжении договора аренды установлено, что Шакирова И.А. не освоила земельный участок в установленные договором и законом сроки, а потому приняла на себя риски строительства, начатого после обращения арендодателя в суд с требованием о расторжении договора аренды.

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).

В соответствии со статьёй 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 (абзац первый пункта 1).

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, 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 (абзац четвёртый пункта 2).

Как установлено судом, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был расположен в общественно-деловой зоне и первоначально предоставлен в 2015 году в аренду без торгов по публичной процедуре выбора и предварительного согласования места размещения и строительства объектов делового, общественного и коммерческого назначения, а после его раздела один из образованных земельных участков с кадастровым номером [REDACTED] передан в аренду для размещения крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей, после чего был изменён вид разрешённого использования данного участка на вид «для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома» и получено разрешение на строительство на нём индивидуального жилого дома.

Таким образом, строительство жилого дома начато ответчиком с учётом целевого использования земельного участка.

При этом в пункте 26 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 отмена разрешения на строительство или на ввод в эксплуатацию объекта, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке или уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в порядке самоконтроля органом, уполномоченным на их выдачу, либо судом не свидетельствует о том, что такой объект является самовольной постройкой.

Судами оставлено без внимания то, что вступившим в законную силу решением Туапсинского городского суда Краснодарского края от 15 декабря 2022 г. признаны незаконными и отменены постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871 и постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 11 августа 2022 г. № 882 «О внесении изменения в постановление администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района от 3 августа 2022 г. № 871» в части отмены разрешения на строительство от 15 сентября 2017 г. № 2 [REDACTED].

Вместе с тем, как следует из выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 6 августа 2023 г. строительство спорного объекта было завершено уже в 2022 году.

Кроме того, факт того, что спорный объект начал возводиться после предъявления администрацией требований о расторжении договора аренды земельного участка не устанавливался судами первой и апелляционной инстанций.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и их устранение невозможно без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела судом первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Туапсинского городского суда Краснодарского края от 22 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]