



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-256-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Сочи к Манукян Кристине Сережаевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Манукян Кристины Сережаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Манукян К.С. Архангельской Е.О., действующей по доверенности от 26 августа 2024 года № 23 АВ 5497514, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Манукян К.С. о признании объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с

кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и его сносе, а также о взыскании неустойки за неисполнение судебного акта в размере 1000 руб. в день.

В обоснование требований истец указал на то, что управлением муниципального земельного контроля Администрации проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 421 кв. м, принадлежащего на праве собственности Манукян К.С. По результатам осмотра установлено, что на данном земельном участке ответчиком возведен объект без разрешительной документации с нарушением норм градостроительного законодательства и Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 17 ноября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении требований Администрации.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 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 статьей 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Манукян К.С. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 421 кв. м, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: [REDACTED].

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, для земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» предусмотрены предельные параметры разрешенного строительства: отступы от границы участка – 3 м, предельная высота – 12 м, коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6 м, в связи с чем суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) должна составлять не более 252,6 кв. м (421 кв. м * 0,6), максимальная площадь застройки земельного участка – 50 %, что составляет 210,5 кв. м.

В рамках рассмотрения дела судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «АКБ «Альянс».

Согласно заключению эксперта исследуемый объект капитального строительства расположен в уточненных границах правомерного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и имеет следующие технические характеристики: общая площадь здания составляет 247,2 кв. м, число этажей – 3, подземных этажей – 0, высота здания – 11,8 м. Объект соответствует требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не создает препятствий гражданам в пользовании рядом расположенными земельными

участками и строениями, а также не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции с учетом заключения судебной экспертизы пришел к выводу об отсутствии оснований для сноса указанного объекта капитального строительства.

Отменяя решение суда и удовлетворяя требования Администрации, суд апелляционной инстанции исходил из того, что вывод эксперта о соответствии исследуемого объекта капитального строительства требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам, опровергается фотоматериалами, приобщенными к заключению, объемно-планировочным решением строения и поэтажными планами, составленными экспертом, и установил, что спорный объект, размещенный на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, имеет признаки многоквартирного дома. С учетом этого суд пришел к выводу о том, что возведение постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о ее сносе.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем 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 разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Несоблюдение установленных требований при строительстве может послужить основанием для признания постройки самовольной в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, и повлечь обусловленные этим обстоятельством соответствующие гражданско-правовые последствия.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44) разъяснено, что 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, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 ее выявления.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что спорный объект капитального строительства имеет признаки многоквартирного дома и не может располагаться на принадлежащем ответчику земельном участке с видом

разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», вопреки положениям части 3 статьи 86, пунктов 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обоснован указанием на фотоматериалы, объемно-планировочное решение строения и его поэтажные планы и не содержит какой-либо мотивировки, опровергающей заключение эксперта о том, что данный объект соответствует требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам.

При этом судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не поставила под сомнение другие выводы судебной экспертизы, а именно об отсутствии допущенных нарушений при строительстве спорного объекта недвижимости, создающих угрозу жизни и здоровью граждан, нарушающих права и интересы третьих лиц. Суд апелляционной инстанции не установил, что восстановление нарушенного права возможно только путем сноса спорного объекта, и что только в этом случае будет соблюден баланс публичных и частных интересов.

Указанное выше заключение эксперта не оспаривалось, заявлений о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы не поступало, вопрос о необходимости проведения такой экспертизы на обсуждение сторон судом апелляционной инстанции не выносился.

Кроме того, согласно положениям пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации судом принимается решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Таким образом, для определения последствий возведения самовольной постройки юридически значимым обстоятельством является установление факта неустранимости допущенных при ее возведении нарушений либо возможности приведения постройки в соответствие с установленными требованиями.

В пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 разъяснено, что возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

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 (пункт 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44).

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 30).

Таким образом, снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустранимыми.

Приведенные выше положения норм права и их разъяснения Пленумом Верховного Суда Российской Федерации не были учтены судом апелляционной инстанции.

При таких обстоятельствах постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующим требованиям о законности и обоснованности судебного решения (часть 1 статьи 195, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд кассационной инстанции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

С учетом 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 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 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 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

