



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-213-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  
судей

Асташова С.В.,  
Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Иващенко Людмиле Геннадиевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Иващенко Людмилы Геннадиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя Иващенко Л.Г. Малхасяна А.Р., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация г. Сочи обратилась в суд с иском к Иващенко Л.Г. о признании объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройкой и её сносе, исключении сведений о государственном кадастровом учёте в отношении объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], аннулировании записи о государственной регистрации права в ЕГРН, взыскании судебной неустойки в размере 10 000 руб.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 6 июня 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично: объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] признан самовольной постройкой, на Иващенко Л.Г. возложена обязанность по её сносу в течение двух месяцев за свой счёт, исключены сведения о государственном кадастровом учёте объекта капитального строительства, аннулирована запись о государственной регистрации права собственности на него, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Иващенко Л.Г. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определения судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 26 августа 2025 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Иващенко Л.Г. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 818 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство.

На данном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв.м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0. Право собственности на указанный объект

недвижимости зарегистрировано за ответчиком в установленном законом порядке.

В ходе осуществлённой администрацией г. Сочи проверки выявлено, что фактически в границах данного земельного участка расположен четырёхэтажный жилой дом, при этом его реконструкция в виде надстройки четвёртого этажа осуществлена ответчиком без получения необходимых разрешений и согласований с нарушением градостроительных норм и правил.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, выполненной экспертами ООО «АКБ «Альянс» 13 марта 2023 г., объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, а также не создаёт препятствий гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками.

Исследуемый объект капитального строительства по своим фактическим техническим характеристикам соответствует объекту индивидуального жилищного строительства, описанному в техническом паспорте (инвентарный № 30424), подготовленном филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по г. Сочи Краснодарского края по состоянию на 10 декабря 2009 г., а также проектной документации, разработанной ОАО «Союзпроммеханизация», на основании которой было выдано разрешение на строительство № 124/2005 от 5 августа 2005 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о сносе возведённого объекта, суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, исходил из того, что истцом не представлено доказательств наличия существенных нарушений ответчиком градостроительных,

строительных, противопожарных, санитарно-технических требований, норм и правил при осуществлении строительства (реконструкции) спорного объекта, равно как и доказательств нарушения прав и законных интересов иных лиц, доказательств угрозы жизни и здоровью граждан, а отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для удовлетворения иска о сносе.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования в части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорный объект возведён с отклонениями от ранее выданной разрешительной документации, поскольку ответчик на земельном участке с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» осуществила реконструкцию принадлежащего ей на праве собственности жилого дома путём надстройки одного этажа (четвёртого) без получения соответствующего разрешения на строительство (реконструкцию), нарушая тем самым также допустимые Правилами застройки высоту и этажность.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права.

В соответствии с пунктом 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.

Подпунктом 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно абзацу первому 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.

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 Верховного Суда Российской Федерации № 44) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 (пункт 25).

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. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с

нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), 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 (пункт 29).

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 с 4 августа 2018 г. 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).

В пункте 3 постановления № 44 разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Закона 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 статьёй 51 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).

Приведённые положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции учтены не были.

Судом первой инстанции установлено, что в соответствии с проектной документацией, согласованной с архитектором Адлерского района, архитектором г. Сочи, проектируемый жилой дом представляет собой двухэтажное здание с цоколем и мансардой общей площадью 789.42 кв.м и высотой 15.06 м (11.65 м – высота выше отметки 0, 3.41 м – высота ниже отметки 0).

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на дату совершения соответствующих действий) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

Таким образом, Иващенко Л.Г., получившей разрешение на строительство в соответствии с такой проектной было разрешено возвести дом с указанными выше характеристиками.

Согласно выводам, содержащимся в заключении судебной экспертизы, объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] имеет 3 надземных этажа (1, 2 и мансардный) и 1 подземный этаж, общее количество этажей – 4 этажа, высота здания – 15.6 м.

По результатам натурального осмотра экспертами установлено, что внутренняя планировка этажей исследуемого здания отличается от приведённой на планах этажей согласно техническому паспорту по состоянию на 10 декабря 2009 г. и проектной документации, однако в результате проведённых строительно-монтажных работ конструктивная схема здания не изменилась, несущие конструкции здания затронуты не были, произведённые работы не повлияли на изменение технико-экономических показателей объекта.

При этом, поскольку техническая, разрешительная и проектная документация была выдана ответчику в период с 2004 года по 2005 год, исследование на соответствие Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённым решением городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, экспертами не проводилось.

Суд апелляционной инстанции указал, что заключение судебных экспертов является относимым, допустимым и достоверным доказательством по делу, однако в нарушение положений статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при отсутствии доказательств, опровергающих содержащиеся в экспертном заключении выводы, тем не менее констатировал, что спорный объект капитального строительства по своим характеристикам отличается от представленного в разрешительной документации, а ответчик разрешение на строительство с учётом проведённой им реконструкции не получил.

Суд кассационной инстанции в свою очередь указал, что заключением эксперта не опровергается, что ответчиком изменена этажность и высота спорного объекта.

Исходя из приведённых норм материального права и с учётом исковых требований и возражений на них одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось в том числе выяснение того, распространяются ли на возведённое ответчиком строение с учётом категории земли и вида разрешённого использования земельного участка положения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которыми возведение (создание) объектов индивидуального жилищного строительства производится без соблюдения порядка, предусмотренного статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности осуществляется на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Данное обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции также оставил без установления и правовой оценки.

Изложенное выше свидетельствует о том, что суд в нарушение части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения и правовой оценки соответствующим доводам стороны ответчика не дал.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для отмены решения суда.

Суд кассационной инстанции нарушения норм права, допущенные судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда, не устранил.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной 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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи