



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-231-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Арбузовой Ольге Анатольевне о приведении объекта в соответствие с разрешением на строительство, по встречному иску Арбузовой Ольги Анатольевны к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о сохранении объекта в реконструированном состоянии

по кассационной жалобе Арбузовой Ольги Анатольевны на 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 14 ноября 2024 г., заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Арбузовой О.А. и просила признать реконструкцию объекта капитального строительства самовольной постройкой, возложить на Арбузову О.А. обязанность привести указанный объект в соответствие с ранее выданным разрешением на строительство за свой счёт, а также взыскать с неё судебную неустойку за неисполнение судебного акта.

В обоснование иска указано, что по результатам проверки земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], литера И (фактический номер нежилого здания [REDACTED]), установлено, что в границах указанного участка в части чердачного помещения двухэтажного нежилого здания выполнена надстройка мансардного этажа (третьего этажа), что является реконструкцией объекта, при этом разрешение на реконструкцию нежилого здания не выдавалось, экспертиза проектной документации отсутствует.

Арбузова О.А. обратилась в суд со встречным иском к администрации г. Сочи и просила сохранить нежилое помещение в реконструированном виде, признать право собственности на него в соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что является собственником помещений, расположенных в вышеуказанном нежилом здании, обладает правом аренды земельного участка, на котором это здание расположено.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 ноября 2023 г., иск администрации г. Сочи удовлетворён частично, реконструкция объекта капитального строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], литера И (фактический номер нежилого здания [REDACTED]), на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признана самовольной, на Арбузову О.А. возложена обязанность привести объект капитального строительства в соответствие с параметрами ранее выданного разрешения на строительство от 19 февраля 2008 г. № [REDACTED] за свой счёт. С Арбузовой О.А. взыскана судебная неустойка в пользу администрации г. Сочи за неисполнение судебного акта в размере 1000 руб. за каждый день просрочки исполнения. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано. В удовлетворении встречного иска Арбузовой О.А. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского

краевого суда от 28 ноября 2023 г. отменено, гражданское дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. суд апелляционной инстанции перешёл к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен частично. Реконструкция объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Краснодарский край, [REDACTED], литера И (фактический номер нежилого здания [REDACTED]), на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признана самовольной, на Арбузову О.А. возложена обязанность привести объект капитального строительства в соответствие с параметрами ранее выданного разрешения на строительство от 19 февраля 2008 г. № [REDACTED] за свой счёт. Исковые требования о взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта оставлены без рассмотрения. В удовлетворении встречного иска Арбузовой О.А. отказано.

В кассационной жалобе Арбузовой О.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 21 июля 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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, нежилые помещения № 6–11, расположенные на 1 этаже, и № 7–13, расположенные на 2 этаже, общей площадью 125,3 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], находящиеся по адресу: [REDACTED], принадлежат на праве собственности Арбузовой О.А. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 8 апреля 2021 г., заключённого с И [REDACTED] Н.В.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 30 211 кв. м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для размещения и эксплуатации зданий и сооружений пансионата, расположенный по адресу: [REDACTED], находится в собственности Российской Федерации.

По сведениям из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на январь 2022 г. земельный участок принадлежит на праве аренды ООО «Орхидея-Парк», которому права арендатора переданы от ООО «Недвижимость-2014» на основании договора от 25 сентября 2014 г. № [REDACTED] о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 22 июля 2005 г. № [REDACTED].

19 февраля 2008 г. администрацией г. Сочи ООО «Недвижимость-2014» выдано разрешение № [REDACTED] на строительство объекта капитального строительства «Реконструкция санатория «СССР» – первая очередь – строительство малоэтажной застройки», площадь застройки – 6300 кв. м, общая площадь – 9298,12 кв. м, строительный объём – 42819,4 куб. м, количество коттеджей – 28, этажность – 2 + цоколь, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

31 августа 2009 г. администрацией г. Сочи выдано разрешение № [REDACTED] на ввод в эксплуатацию данного объекта, расположенного по адресу: [REDACTED].

Судами установлено, что после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] разделён, одной из частей данного участка присвоен кадастровый номер [REDACTED].

Согласно акту от 19 ноября 2021 г. № [REDACTED] экспертом отдела государственного строительного надзора по г. Сочи с 21 октября 2021 г. по 19 ноября 2021 г. проводилась проверка объекта капитального строительства «Нежилое здание», расположенного по адресу: [REDACTED], земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

В результате проверки установлено, что в части чердачного помещения двухэтажного нежилого здания по указанному адресу выполнена надстройка мансардного этажа над нежилыми помещениями 2 этажа № 1–6, 14, литера И.

Нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED], над которым надстроен мансардный этаж, принадлежит на праве собственности Арбузовой О.А.

Извещение о начале строительства (реконструкции) указанного объекта не поступало.

По результатам проверки департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, в адрес администрации г. Сочи направлено уведомление от 23 ноября 2021 г. № 26 о выявлении на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройки, которое послужило поводом для обращения в суд с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 209, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 40, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 51, 55, 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, сослался на то, что администрация, как орган, наделённый полномочиями в сфере публичного порядка строительства, имеет право на иск, а установив факт нарушения этого порядка в виде неполучения Арбузовой О.А. разрешения на строительство (реконструкцию), усмотрел наличие оснований для признания объекта самовольной постройкой.

При этом судебная коллегия указала, что ответчиком по первоначальному иску не оспаривался факт реконструкции принадлежащих ей помещений с образованием дополнительного мансардного этажа, притом что разрешительная и проектная документация застройщиком не представлена, и пришла к выводу о нарушении Арбузовой О.А. градостроительных норм и правил, несоблюдении порядка реконструкции объекта, свидетельствующих об угрозе жизни и здоровью граждан, что исключает удовлетворение требований о сохранении объекта в реконструированном состоянии.

Суд кассационной инстанции согласился с постановлением суда апелляционной инстанции, отметив также, что Арбузова О.А. как покупатель нежилых помещений по договору от 8 апреля 2021 г. приобрела право аренды земельного участка, занятого объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний собственник данных помещений.

Сославшись на условия договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 22 июля 2005 г. № [REDACTED] и отсутствие у Арбузовой О.А. письменного согласия арендодателя на осуществление реконструкции помещений, кассационный суд общей юрисдикции указал, что проведение реконструкции в нарушение условий договора аренды свидетельствует о том, что объект недвижимости является самовольным, в связи с чем подлежит приведению в соответствие с прежними параметрами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 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.

Таким образом, при наличии у строения хотя бы одного из указанных в норме квалифицирующих признаков оно является самовольной постройкой.

Из указанной нормы права следует, что обязанность по сносу представляет собой санкцию за правонарушение, состоящее в том числе в нарушении норм, регулирующих предоставление земельного участка и его застройки; также к признанию постройки самовольной может привести и возведение объекта с нарушением нормативных ограничений градостроительной деятельности, устанавливающих допустимые параметры постройки.

Как следует из материалов дела, на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 53 100 кв. м ООО «Недвижимость-2014» осуществило строительство объекта «Реконструкция санатория «СССР» – первая очередь – строительство малоэтажной застройки», площадь застройки – 6300 кв. м, общая площадь – 9298,12 кв. м, строительный объем – 42819,4 куб. м, количество коттеджей – 28, этажность – 2 + цоколь, литеры Г, Г5, Г10, О, Э, Ы, Щ, Ц, К, Ш, , Х, Ф, Я, Д, Е, Ж, З, И, Л, М, Н, П, Т, У, С, Р, Ю.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 30211 кв. м образован в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], относящегося к категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для размещения и эксплуатации зданий и сооружений пансионата».

На основании договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 22 июля 2005 г. № [REDACTED] зарегистрировано обременение в пользу ООО «Орхидея-Парк».

В результате раздела исходного земельного участка образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], используемый

ООО «Недвижимость-2014» на основании соглашения об уступке прав по договору аренды от 22 июля 2005 г. № [REDACTED].

Нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] поставлено на кадастровый учет 21 августа 2013 г., имеет 2 этажа, общую площадь 125,3 кв. м, право собственности за Арбузовой О.А. зарегистрировано 9 апреля 2021 г., номер регистрации [REDACTED].

Таким образом, оспариваемое здание, литера И, было введено в эксплуатацию в установленном порядке, находится на земельном участке, находящемся в публичной собственности, и используется собственником строения на основании договора аренды по целевому назначению.

Согласно пункту 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Из заключения эксперта от 1 сентября 2022 г. № 75-09-22 следует, что исследуемое здание имеет площадь застройки 99,7 кв. м, общая площадь коттеджа – 238,6 кв. м, соответствует признакам блокированной застройки, объект расположен в уточнённых (правомерных) границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], данное строение соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и не создаёт угрозу жизни и здоровья граждан.

При этом экспертом отмечено (вопрос № 5), что согласно выданному разрешению на строительство от 19 февраля 2008 г. этажность коттеджа составляет 2 этажа и цоколь, фактически в строении установлено наличие 3 этажей, что соответствует разрешительной документации, поскольку цокольный этаж отсутствует.

Судебные инстанции сделали ошибочный вывод о том, что заключение судебной экспертизы не отвечает требованиям достоверности, поскольку сделанный в заключении вывод основан на экспертно-диагностическом обследовании (визуально-инструментальном осмотре) объекта, а также анализе учётной и проектной документации при использовании действующих строительных регламентов и норм.

Кроме того, несмотря на то, что специфика спора требует использования специальных познаний, в том числе с целью правовой квалификации допущенных нарушений при реконструкции здания, судебные инстанции ошибочно не приняли во внимание заключение эксперта, при этом, в отсутствие иных доказательств не установили существенность допущенных нарушений и соблюдение требований технических регламентов.

В федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами (пункт 1 статьи 17 Земельного кодекса Российской Федерации).

Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью) (пункт 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации).

Поскольку администрация муниципального образования не является уполномоченным органом по управлению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, указанные в качестве основания для сноса объектов нарушения земельного законодательства ошибочно приняты во внимание при разрешении спора.

При разрешении спора судебные инстанции не установили, каким образом снос мансардного этажа приведет к восстановлению нарушенного права и какой интерес публично-правового образования будет защищён в результате его демонтажа.

Реконструкция без разрешения на строительство (публично-правовое нарушение) не может само по себе служить основанием для сноса объекта либо для отказа в иске о признании права собственности, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешительной документации.

Согласно подпункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Правила землепользования и застройки включают в себя в том числе градостроительные регламенты, которые устанавливают предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (подпункт 9 статьи 1, часть 3 пункта 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция указанных в части 8 данной статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов

капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Пункт 10 указанной нормы определяет, что в случае, если использование указанных в части 8 данной статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Согласно пункту 3.1.39 документа «Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009», утверждённого приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19 мая 2022 г. № 389/пр, мансардным этажом является этаж, который полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены общественные и (или) подсобные помещения.

Судебные инстанции не учли, что в результате реконструкции здания объект приобрёл иные технико-экономические характеристики (увеличение этажности), поскольку при определении количества этажей должен учитываться в том числе мансардный этаж.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством являлся вопрос соответствия реконструированного здания предельным параметрам разрешённого строительства и технической безопасности при эксплуатации, с учётом заключения судебной экспертизы.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен при наличии условий, указанных в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения (пункт 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г.).

Однако судебные инстанции не учли, что такой иск подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Судебные инстанции установили, что Арбузова О.А. принимала меры к легализации реконструированного объекта в административном порядке, при этом собственником строения были представлены доказательства соответствия объекта техническому регламенту и требованиям земельного законодательства.

При таких обстоятельствах для удовлетворения встречного иска подлежали проверке соблюдение при реконструкции требований градостроительного законодательства и параметров, установленных градостроительным регламентом.

С учётом 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 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 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 6 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. отменить, ~~направить~~ дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи