



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-194-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 Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Афанасьеву Сергею Владимировичу о признании капитального здания самовольной постройкой, его сносе, взыскании судебной неустойки, по встречному иску Афанасьева Сергея Владимировича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сохранении объекта недвижимого имущества

по кассационной жалобе Афанасьева Сергея Владимировича на решение Анапского районного суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Афанасьеву С.В. о признании самовольной постройкой капитального здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], и просила возложить на ответчика обязанность снести это здание в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу, в случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 30 000 руб. ежедневно до полного исполнения решения суда, а также указать, что решение суда является основанием для погашения регистрационной записи в отношении указанного объекта строительства.

Афанасьев С.В. обратился в суд со встречным иском к администрации и просил сохранить объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г., иск администрации удовлетворен, в удовлетворении встречного иска Афанасьева С.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены в части взыскания судебной неустойки, в отмененной части дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В остальной части решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением Анапского районного суда Краснодарского края от 16 декабря 2024 г. на случай неисполнения решения суда в установленный срок постановлено взыскать с Афанасьева С.В. в пользу администрации 25 000 руб. судебной неустойки ежемесячно до полного исполнения решения суда.

В кассационной жалобе Афанасьев С.В. просит отменить решение Анапского районного суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 14 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 кассационной жалобы, 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.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, согласно данным ЕГРН Афанасьев С.В. является собственником здания с кадастровым номером [REDACTED] площадью 954,5 кв. м, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, год завершения строительства – 2018, назначение – жилое, находящегося по адресу: [REDACTED]

Указанный объект недвижимости расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 730 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для садоводства и огородничества. Земельный участок принадлежит на праве собственности Афанасьеву С.В. на основании договора дарения от 19 апреля 2018 г.

Граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Согласно справочной информации из Правил землепользования и застройки и генерального плана муниципального образования город-курорт Анапа земельный участок относится к зоне, предназначенной для ведения садоводства и огородничества (СХ-2), находится в границе придорожных полос, в границе III зоны горно-санитарной охраны курорта.

Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества (СХ-2), установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства и огородничества, строительства садовых и жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. К основным видам разрешенного использования относятся: связь, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, ведение садоводства, ведение огородничества.

объекте зарегистрированы по месту жительства не были, регистрация по месту жительства осуществлена 30 августа 2024 г., через 3 дня после вынесения апелляционного определения.

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

Согласно пункту 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Из приведенных положений закона следует, что к признанию постройки самовольной приводят как публично-правовые нарушения содержательного характера (нарушение градостроительных и строительных норм и правил) либо формального характера (отсутствие необходимых разрешений), так и частноправовые нарушения (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю) (пункт 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Из установленных по делу обстоятельств следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 730 кв. м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для садоводства и огородничества, принадлежащем на праве собственности Афанасьеву С.В., без получения разрешения на строительство возведено трехэтажное жилое строение 2018 года постройки с кадастровым номером [REDACTED] площадью 954,5 кв. м.

Требования администрации с учетом их уточнения основаны исключительно на нарушениях публично-правового характера – отсутствие разрешения на строительство, нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Из представленного технического паспорта на жилое строение следует, что общая площадь трехэтажного жилого дома, возведенного в 2018 году, составила 936 кв. м.

Согласно заключению судебного эксперта от 17 апреля 2023 г. № 35-04/2023 спорное строение с кадастровым номером [REDACTED] расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и не выходит за его пределы. Площадь застройки – 376,2 кв. м, этажность – 3, общая площадь объекта – 936 кв. м, отделочные работы не закончены. Объект является жилым домом, который соответствует строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и техническим регламентам в части пожарной безопасности, не создает угрозу жизни и здоровью людей, а также соответствует градостроительным регламентам, в том числе Правилам землепользования и застройки, утвержденным 26 декабря 2013 г. решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа применительно к части территории муниципального образования город-курорт Анапа», за исключением площади, максимального процента застройки (40 %), минимальных отступов от границ земельного участка (3 м), однако данные нарушения не являются значительными.

В соответствии с частью 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В нарушение установленных процессуальным законодательством требований судебные инстанции не приняли во внимание заключение эксперта от 17 апреля 2023 г. и при отсутствии иных доказательств, опровергающих заключение судебной экспертизы, в судебных актах не отражены мотивы несогласия с выводами эксперта.

В части 1 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 217-ФЗ) предусмотрено, что садовые земельные участки и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения. Не допускается образовывать садовые земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся сельскохозяйственными угодьями.

Особенности строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возведения некапитальных строений, сооружений на садовых земельных участках определены в статье 23¹ указанного закона.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых домов, садовых домов, хозяйственных построек и гаражей, которые относятся к объектам капитального строительства, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, определенным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (часть 2 статьи 23¹ ФЗ № 217-ФЗ).

Действие Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (абзац второй статьи 1 данного закона).

Таким образом, правовой режим земельного участка не исключает права на возведение гражданином жилого дома на садовом земельном участке с соблюдением предельных параметров.

Право собственности на вновь возведенный объект зарегистрировано за Афанасьевым С.В. 12 октября 2018 г., что подтверждается техническим паспортом по состоянию на 16 февраля 2023 г. и сведениями из ЕГРН.

Вместе с тем согласно части 2 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» параметры жилого дома или жилого строения, возводимых на дачном или садовом земельном участке до 1 января 2019 г., должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного федерального закона).

В силу части 6¹ 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» в случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на дачном или садовом земельном участке, объекта индивидуального жилищного строительства, созданного на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, до дня вступления в силу данного закона осуществлен государственный кадастровый учет, направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В пункте 3 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 от 12 декабря 2023 г. № 44) разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «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 2021 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 населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51¹ 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 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Таким образом, выводы судов о том, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства в 2018 году без разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является признаком самовольной постройки, не основаны на нормах действующего законодательства, регулирующего особенности возведения объектов индивидуального жилищного строительства в спорный период.

Как разъяснено в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, с учетом 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.

Принимая решение о сносе постройки, судебные инстанции установили наличие нарушений градостроительных требований в части площади строения (не более 500 кв. м), процента застройки (не более 40 %) и минимальных отступов от границ земельного участка (3 м), которые эксперт посчитал незначительными.

Выводы суда о том, что допущенные нарушения не устранимы и являются существенными, сделаны при отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих данные обстоятельства.

Вместе с тем при исследовании вопроса об устранении допущенных нарушений норм отступа от границ смежного участка следовало учитывать, что смежный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет тот же правовой режим и принадлежит Афанасьеву С.В. (государственная регистрация права 23 июля 2021 г.).

Таким образом, нарушение минимальных отступов от границ земельных участков и площади застройки могло быть устранено при реализации собственником права на образование единого участка в результате их объединения (пункт 1 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, не учтено наличие у правообладателя права, предусмотренного в статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, допускающей возможное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для отдельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Следует признать ошибочным и вывод суда относительно несоответствия строения признакам индивидуального жилищного строительства, понятие о котором закреплено в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из представленных в материалы дела доказательств, в том числе технического плана, регистрационных документов и заключения эксперта следует, что объект отвечает критериям жилого дома.

Так, в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 отмечено, что использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания самовольной постройкой.

Этих обстоятельств судебные инстанции не учли.

Принимая решение о сносе всего объекта площадью 936 кв. м судами не учтены следующие обстоятельства.

В пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 разъяснено, что постройка, возведенная (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества,

которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки).

В нарушение приведенных выше разъяснений судом не исследовался вопрос о возможности частичного демонтажа здания с целью приведения его в соответствие с градостроительными требованиями о максимальной площади объекта индивидуального жилищного строительства (не более 500 кв. м).

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Анапского районного суда Краснодарского края от 23 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи