



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-227-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 городской округ город-курорт Сочи к Чернокальскому Евгению Алексеевичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Чернокальского Евгения Алексеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Чернокальскому Е.А. о признании объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и его сносе.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 ноября 2020 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 июня 2021 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Администрации удовлетворены частично.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2021 г. указанное апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2022 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 ноября 2020 г. отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении иска Администрации.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2022 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При повторном рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июня 2024 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 ноября 2020 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым исковые требования Администрации удовлетворены частично. Признан самовольной постройкой трехэтажный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], на Чернокальского Е.А. возложена обязанность за свой счет осуществить его снос. Признано отсутствующим право собственности Чернокальского Е.А. на жилые дома с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], расположенные на указанном земельном участке, путем аннулирования соответствующих записей о государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее также – ЕГРН). В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г. апелляционное

определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июня 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Чернокальского Е.А. ставится вопрос об отмене обжалуемых 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, земельный участок площадью 523 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], принадлежит на праве собственности Чернокальскому Е.А.

На данном земельном участке зарегистрированы трехэтажные жилые дома с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м.

При визуальном осмотре указанного земельного участка специалистами отдела муниципального земельного контроля управления муниципального земельного контроля Администрации (сектор по Адлерскому району) установлено, что в границах земельного участка расположен один трехэтажный

объект капитального строительства. В ходе осмотра произведены замеры площади застройки указанного объекта, длина которого ориентировочно составила 24 м, ширина 12 м, ориентировочная площадь застройки составляет 288 кв. м, общая площадь здания составляет ориентировочно 864 кв. м. С учетом того, что площадь четырех вышеуказанных объектов завершено строительства (право собственности на которые зарегистрировано за ответчиком) в общей сложности составляет по документам 586,7 кв. м (146,6 кв. м, 146,8 кв. м, 146,3 кв. м, 147 кв. м), общая площадь выявленного на участке трехэтажного капитального строения значительно превышает площадь законных строений, сведения о которых указаны в ЕГРН.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 марта 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Экспертное предприятие «Стройтекс».

Как следует из заключения эксперта, расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] объекты капитального строительства с кадастровыми номерами: [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м по своим объемно-планировочным и конструктивным решениям являются домами блокированной застройки, так как каждый из указанных домов является блокированным с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеет отдельный выход на земельный участок.

Данные объекты капитального строительства по своим объемно-планировочным и конструктивным решениям не соответствуют определению здания многоквартирного, так как не имеют в своем составе помещений общего пользования.

Указанные объекты соответствуют градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, антисейсмическим нормам и правилам.

Расположение исследуемых объектов капитального строительства соответствует требованиям пожарной безопасности в части соблюдения противопожарных разрывов до объектов недвижимости, расположенных на соседних земельных участках.

Расположенные в территориальной зоне Ж-2 – малоэтажная жилая застройка до 15 м – исследуемые объекты по своим объемно-планировочным решениям являются жилыми домами блокированной застройки, что соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка, перечисленным в Таблице 9 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, объекты соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части количества надземных этажей, максимальной высоты здания и процента застройки.

Исследуемые объекты, расположенные на расстоянии от 0,09 м до 0,19 м от границы с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], на расстоянии 0,42 м от северо-западной границы (территория общего пользования) и на расстоянии от 1,06 до 1,10 м от северо-восточной границы (территория общего пользования), не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи в части расстояния от границ земельного участка, так как согласно Таблице 11 статьи 12¹ названных правил для территориальной зоны Ж-2 минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра. Указанное несоответствие не создает препятствий для использования соседних земельных участков и объектов недвижимости, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Согласно статье 12¹ Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства с кадастровыми номерами: [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м не создают угрозу жизни и здоровью граждан, расположены в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Фактические параметры объектов с кадастровыми номерами: [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м соответствуют параметрам объектов, зарегистрированных на праве собственности за Чернокальским Е.А., указанным в выписках из Единого государственного реестра недвижимости. Данные параметры (размеры, расположение, общая площадь, количество этажей, материал стен, год постройки) с момента государственной регистрации права на спорные объекты не изменялись. На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED], новый объект не возводился.

Во исполнение определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2023 г. по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Эксперт ЮФО».

Согласно заключению повторной судебной строительно-технической экспертизы по своему функциональному назначению и архитектурно-планировочному решению строения с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м представляют собой жилой дом блокированной застройки в соответствии с пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанные строения соответствуют противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, строительным, градостроительным и иным нормам и правилам, предъявляемым к соответствующему типу зданий, угрозу жизни и здоровью граждан не создают.

Строения с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв. м располагаются в правомерных границах земельного участка по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

Объекты, зарегистрированные на праве собственности за Чернокальским Е.А. в ЕГРН, а именно строения с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 146,6 кв. м, [REDACTED] площадью 146,8 кв. м, [REDACTED] площадью 146,3 кв. м, [REDACTED] площадью 147 кв.

м, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0407007:4001 по адресу: _____, не изменяли своих параметров с даты регистрации в ЕГРН – 2015 год.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции критически отнесся к выводам экспертов и указал, что во время проверки 6 ноября 2015 г. на земельном участке выявлено трехэтажное капитальное строение ориентировочной площадью застройки 216 кв. м, вплотную к указанному строению залит бетонный ленточный фундамент ориентировочной площадью застройки 216 кв. м, однако по данным технического паспорта, составленного на 23 ноября 2015 г., площадь застройки составила 241,5 кв. м.

При проведении проверки в 2020 году управлением муниципального земельного контроля Администрации установлен объект капитального строительства ориентировочной площадью застройки 288 кв. м, общей площадью ориентировочно 864 кв. м. При этом согласно выпискам из ЕГРН общая площадь спорных строений составляет 586,7 кв. м.

Указанные обстоятельства расценены судом апелляционной инстанции как свидетельствующие о том, что в 2015 году на земельном участке располагался иной объект, чем тот, который построен ответчиком в настоящее время, кроме того, спорный объект возведен ответчиком с нарушением вида разрешенного использования земельного участка.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об удовлетворении требований о сносе самовольной постройки и прекращении регистрации права собственности ответчика на этот объект.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, указав, что в нарушение положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации спорные объекты недвижимости возведены ответчиком в отсутствие разрешения на строительство на земельном участке, вид разрешенного использования которого не предусматривает блокированную жилую застройку.

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.

В соответствии с пунктом 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.

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 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.

Согласно абзацу первому 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.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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 (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем 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 счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 25 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) возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем 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 ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В абзаце третьем пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 разъяснено, что 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.

Из пункта 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 следует, что 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 пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранении 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 земельным и иным законодательством, о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из приведенных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения при ее возведении градостроительных и строительных норм и правил и ввиду возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, правил землепользования и застройки.

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

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы, повторной судебной строительно-технической экспертизы спорные строения соответствуют противопожарным, санитарно-эпидемиологическим, строительным, градостроительным и иным нормам и правилам, предъявляемым к соответствующему типу зданий, угрозу жизни и здоровью граждан не создают.

Делая вывод о несоблюдении при строительстве спорных объектов недвижимости требований градостроительных регламентов, суд апелляционной инстанции не указал, в чем заключается существенность такого нарушения, мотивов указанного вывода в судебном постановлении не привел.

Кроме того, суждений относительно того, является ли снос объекта капитального строительства в данном случае пропорциональным и соразмерным допущенным ответчиком нарушениям, суд апелляционной инстанции не высказывал, как и не выносил на обсуждение сторон вопрос об устранимости

допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

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 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 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 11 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 10 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

