



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-341-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Григорьевой Елене Викторовне о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Григорьевой Елены Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования города-курорта Сочи Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Григорьевой Е.В. и просила признать самовольной постройкой строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], возложить на ответчика обязанность по сносу спорного объекта, а также взыскать с ответчика судебную неустойку за

неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 января 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 6 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. по доводам кассационной жалобы Григорьевой Е.В.

Судом установлено и из материалов дела следует, что собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, площадью 900+/-10 м² по адресу: [REDACTED], является Григорьева Е.В.

Управлением муниципального земельного контроля администрации проведена проверка, по результатам которой составлен акт выездного обследования от 19 июля 2022 г. 291/1, согласно которому в границах земельного участка расположено строение с признаками самовольной постройки.

В департаменте архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города-курорта Сочи Краснодарского края информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства на данном земельном участке отсутствует.

Согласно выписке из ЕГРН от 16 ноября 2022 г. КУВИ-001/2022-202947291 зарегистрированные объекты недвижимости в границах земельного участка отсутствуют. Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на основании решения собственника.

После раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] ответчиком подано заявление о получение нового градостроительного плана на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], который относится к зоне «Ж-2» – малоэтажная жилая застройка высотой до 15 м, в которой разрешено строительство индивидуальных жилых домов.

По результатам рассмотрения заявления от 26 октября 2021 г. о планируемом строительстве с параметрами объекта: площадь застройки – 135 м², высота – 11 м, количество надземных этажей – 3, общая площадь здания – 295,5 м², уполномоченным органом 26 ноября 2021 г. выдано уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 209, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьёй 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьями 20, 51, 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), исходил из того, что спорный объект возведён при наличии уведомления о соответствии установленным параметрам и допустимости его размещения,

в отсутствие нарушений прав и интересов других лиц и не представляет угрозы жизни и здоровью граждан.

Определением суда апелляционной инстанции для установления юридических значимых обстоятельств по делу назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам заключения АНО «Исследовательский центр судебных экспертиз» от 1 декабря 2023 г. № 104.12-ЩСЭ спорный трёхэтажный объект капитального строительства (общая площадь – 288 м² и площадь застройки – 135 м²) расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. По своему целевому назначению является гостиницей, состоящей из шести номеров. Градостроительным нормам и правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Сочи не соответствует, так как нарушен вид разрешённого использования земли.

Апелляционная инстанция, повторно оценив доказательства, в том числе результаты судебной экспертизы, достоверно установила, что указанный объект к индивидуальным жилым домам не относится. Поскольку при его строительстве нарушены целевое назначение и вид разрешённого использования земельного участка, то в силу статьи 222 ГК РФ он является самовольной постройкой и подлежит сносу.

С судебным постановлением апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Оснований не согласиться с выводами нижестоящих судов по доводам кассационной жалобы не имеется.

Собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 1 статьи 263 ГК РФ, статья 42 ЗК РФ).

При этом в силу части 2 статьи 51 ГрК РФ возведение объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

Вместе с тем, как установлено судами, Григорьева Е.В. указанными требованиями законодательства пренебрегла. Вопреки закону на земельном участке с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» возвела гостиницу. Разрешение на строительство названного объекта не получила.

При таких обстоятельствах указанное строение квалифицируются как самовольная постройка в соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ. Согласно данной норме здание, возведённое на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, является самовольной постройкой.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации, самовольное строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки – санкцию, которая применяется с учетом характера допущенных нарушений (определения от 29 января 2015 г. № 101-О, от 24 марта 2015 г. № 658-О, от 27 сентября 2016 г. № 1748-О, от 28 марта 2017 г. № 609-О и др.).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешённого использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения её в соответствие с установленными требованиями (пункт 19 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»).

Более того, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Данный подход корреспондирует позиции Конституционного Суда Российской Федерации о том, что закреплённые в статьях 35 и 40 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности и права на жилище предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях (определения от 29 января 2015 г. № 101-О, от 24 марта 2015 г. № 658-О, от 27 сентября 2016 г. № 1748-О, от 28 марта 2017 г. № 609-О и др.). Самовольная постройка к таким объектам не относится, в связи с чем подлежит сносу или приведению в соответствие с требованиями законодательства при наличии к тому оснований (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Однако по настоящему делу таких оснований не имелось, поскольку в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков на данном участке не могло быть построено ничего иного кроме жилого дома, гаража для собственных нужд и хозяйственных построек.

С учётом изложенного суд апелляционной инстанции правильно определил нормы материального права и на основании установленных по

делу обстоятельств пришёл к верному выводу, о том, что возведённая Григорьевой Е.В. постройка является самовольной и подлежит сносу.

Данный вывод также корреспондирует пункту 1 статьи 10 ГК РФ, в силу которого не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

При разрешении спора установлено, что участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен на землях населённых пунктов и имеет вид разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». В связи с этим на нём не допускалось возведение гостиницы, о чём ответчику было достоверно известно.

26 ноября 2021 г. администрация на основании заявления Григорьевой Е.В. согласовала ей возведение именно индивидуального жилого дома площадью 295,5 м² для собственного проживания.

При этом задействованная упрощённая процедура согласования возведения объектов индивидуального жилищного строительства (статья 51.1 ГрК РФ) рассчитана на добросовестных участников гражданского оборота.

Однако собранными по делу доказательствами достоверно подтверждено, что Григорьева Е.В. злоупотребила своим правом на упрощённый порядок и под видом возведения индивидуального жилого дома осуществила строительство гостиницы для коммерческой деятельности. Тем самым получение ответчиком согласования на строительство индивидуального жилого дома было направлено на обход императивных требований закона о получении разрешения на строительство гостиницы (статья 51 ГрК РФ).

Кассационная жалоба сводится к изложению позиции заявителя, представленной им в нижестоящих судах, основывающихся на неверном толковании норм действующего законодательства и на отличной от данной судом апелляционной инстанции оценке кассатором установленных обстоятельств, направлены на иную от данной нижестоящим судом оценку доказательств, в связи с чем не может служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций.

Довод кассационной жалобы о том, что суд апелляционной инстанции, установив возведение на земельном участке Григорьевой Е.В. здания гостиницы, не поставил на обсуждение вопрос о возможности его

сохранения, не может повлечь отмену определения суда апелляционной инстанции.

Судом установлено, что ответчик действовал недобросовестно, требования градостроительного законодательства о получении разрешения на строительство проигнорировал, осуществил возведение самовольной постройки на непредназначенном для этого участке. Тем самым Григорьева Е.В. приняла на себя все возможные риски своего противоправного поведения, включая риски сноса простроенного объекта. Принятие судом мер по сохранению такой постройки в рамках рассмотрения дела о её сносе означало бы легализацию и поощрение противоправного поведения, что несовместимо с принципами правового государства.

Кассационная жалоба не содержит ссылок на какие-либо существенные нарушения судами норм материального или процессуального права либо на обстоятельства, которые не получили бы оценки со стороны нижестоящих судов по правилам главы 6 ГПК РФ.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьёй 390¹⁴ ГПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных актов.

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 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Григорьевой Елены Викторовны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи