



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-402-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края к Сивицкому Владимиру Валерьевичу и Сивицкой Наталье Ивановне о сносе самовольной постройки, по встречному иску Сивицкого Владимира Валерьевича и Сивицкой Натальи Ивановны к администрации Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края и администрации муниципального образования Динской район Краснодарского края о признании права собственности на самовольную постройку

по кассационной жалобе Сивицкого Владимира Валерьевича на решение Динского районного суда Краснодарского края от 15 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав Сивицкого В.В. и Сивицкую Н.И. и их представителя Тимощук О.А., поддержавших доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация Динского сельского поселения Динского района обратилась в суд с иском к Сивицкому В.В. и Сивицкой Н.И. и просила признать нежилое строение с кадастровым номером [REDACTED], площадью 546,8 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], самовольной постройкой, обязать Сивицкого В.В. и Сивицкую Н.И. осуществить снос (демонтаж) указанного объекта, а в случае неисполнения ответчиками решения суда в установленный срок, предоставить администрации Динского сельского поселения Динского района право осуществить снос самовольной постройки с отнесением расходов на ответчика. На случай неисполнения ответчиками решения суда в установленный срок, администрация просила взыскать с каждого из них неустойку за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения решения суда.

Сивицкий В.В. и Сивицкая Н.И. обратились в суд со встречным иском к администрации муниципального образования Динской район и администрации Динского сельского поселения Динского района и просили признать за ними право собственности на указанный объект недвижимости.

Решением Динского районного суда Краснодарского края от 15 октября 2024 г. иск администрации Динского сельского поселения Динского района удовлетворен, нежилое строение с кадастровым номером [REDACTED] площадью 546,8 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], признано объектом самовольного строительства.

На Сивицкого В.В. и Сивицкую Н.И. возложена обязанность осуществить снос (демонтаж) данного объекта самовольного строительства в течение пяти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

На случай неисполнения решения суда в установленный срок администрации Динского сельского поселения Динского района предоставлено право осуществить снос самовольной постройки с отнесением расходов на ответчиков.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок с Сивицкого В.В. и Сивицкой Н.И. в пользу администрации Динского сельского поселения Динского района взыскана неустойка в размере 500 руб. с каждого за каждый день просрочки до дня фактического исполнения решения суда.

В удовлетворении встречного иска Сивицкого В.В. и Сивицкой Н.И. к администрации муниципального образования Динской район и администрации

Динского сельского поселения Динского района о признании права собственности на самовольную постройку отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 года решение районного суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая 2025 г. решение районного суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Сивицкого В.В. ставится вопрос об отмене принятых судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 октября 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 не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 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.

По настоящему делу судами таких нарушений не допущено.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ответчикам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 513,07 кв.м, категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты мелкорозничной торговли, магазин смешанной торговли, расположенный по адресу: [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН от 2 марта 2023 г.

Сивицкий В.В. и Сивицкая Н.И. являются также собственниками (по 1/2 доли) нежилого строения с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 546,8 кв.м, расположенного на указанном выше земельном участке, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 2 марта 2023 г.

Обращаясь в суд с иском о признании постройки самовольной и возложении обязанности по ее сносу, администрация Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края сослалась на возведение постройки в отсутствие разрешительной документации, с существенным нарушением градостроительных, строительных норм и правил.

Сивицкий В.В. и Сивицкая Н.И. во встречном иске просили признать за ними право собственности на спорное нежилое здание в связи с отсутствием

существенных нарушений, угрозы жизни и здоровью третьих лиц, соответствием виду разрешенного использования земельного участка.

Разрешая спор, суд, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также постановлением 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 о самовольной постройке), признал спорное строение с кадастровым номером [REDACTED] самовольным, возведенным в отсутствие разрешения на строительство, проекта строительства и технической документации, в том числе вследствие расположения вблизи автомобильной дороги межмуниципального значения, с учетом того, что проведение строительных работ в придорожной полосе отвода автомобильной дороги делают невозможными сохранение этого строения, и оно подлежит сносу.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с такими выводами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

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, 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.

В пункте 2 постановления Пленума о самовольной постройке разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 ее выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

К признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю) либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

При обращении с иском о сносе самовольной постройки по настоящему делу администрация Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края указывала на отсутствие разрешительной документации на объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, принадлежащем ответчикам на праве собственности, а также на угрозу жизни и здоровья граждан, которую создает спорное строение.

Из представленной выписки из ЕГРН от 2 марта 2023 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 513,07 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты мелкорозничной торговли; магазин смешанной торговли, является собственностью Сивицкого В.В. и Сивицкой Н.И.

В границах данного земельного участка расположено нежилое строение общей площадью 546,8 кв.м 2016 года постройки, количество этажей – 2, собственниками также являются Сивицкий В.В. и Сивицкая Н.И.

В целях проверки существенных характеристик здания и его соответствия требованиям градостроительных, строительных норм и правил, пожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам определением Динского районного суда Краснодарского края от 16 мая 2023 г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ по Динскому району».

Как указано в экспертном заключении, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденными решением Совета Динского сельского поселения Динского района от 26 декабря 2013 г. № 293-49/2, в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 27 декабря 2023 г. № 474-54/4 (далее – Правила), земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], имеет разрешенный вид использования – объекты мелкорозничной торговли, магазин смешанной торговли, используется по назначению.

В основных, условно разрешенных и вспомогательных видах и параметрах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-КСТ, использование земельных участков для строительства объектов с видом разрешенного использования – объекты мелкорозничной торговли, магазин смешанной торговли не предусмотрено.

Согласно Публичной карте, указанный земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, в том числе ограничение использования земельного участка в пределах зоны:

строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги; вид/наименование: границы части (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги «ст-ца Динская – ст-ца Пластуновская» на территории муниципального образования Динской район; тип: придорожная полоса; индекс: расположен севернее ст-цы Динская, Краснодарский край, Россия, [REDACTED].

В связи с изложенным, эксперт пришел к выводу о том, что возведение объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] на данном земельном участке не соответствует требованиям, установленным к границам зоны с особыми условиями использования. Письменного согласия владельца автомобильной дороги в деле нет.

В соответствии с заключением судебного эксперта расположение спорного объекта не соответствует техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам. Проектная, техническая, разрешительная документация отсутствует. Проектная документация на спорный объект не составлялась, но согласно данным ЕГРН нежилое здание было зарегистрировано на основании декларации об объекте недвижимости имущества от 27 декабря 2016 г.

Строительно-техническое состояние спорного объекта, его расположение и эксплуатация угрожает жизни и здоровью граждан, нарушает права третьих лиц.

Согласно пункту 1 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного, трубопроводного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным данным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В пункте 3 указанной нормы предусмотрено, что в целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки, в том числе для размещения автомобильных дорог.

Согласно пункту 3<sup>1</sup> статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 25 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ) допускается использование земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог), в том числе для строительства, капитального ремонта объектов дорожного сервиса.

Одновременно частью 1 статьи 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ установлено, что придорожная полоса устанавливается для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог расположенных в границах населенных пунктов.

Поскольку строительство спорного объекта осуществлено в границах придорожной полосы автомобильной дороги на территории муниципального образования Динского района без согласования в письменной форме, при отсутствии соблюдения технических требований и условий, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объекта транспортной инфраструктуры (пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ), иск о сносе объекта удовлетворен правомерно.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Как указано в пункте 25 постановления Пленума о самовольной постройке, в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 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 (пункт 29 постановления Пленума о самовольной застройке).

Вместе с тем, как указано в пункте 18 постановления Пленума о самовольной застройке, правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута при осуществлении строительства обязаны соблюдать правовой режим земельного участка, а также ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 41 Земельного кодекса Российской Федерации).

При разрешении споров, связанных с самовольными постройками, судам следует учитывать, что правовой режим земельного участка определяется исходя из принадлежности этого участка к определенной категории земель и его разрешенного использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 8 постановления Пленума о самовольной застройке разъяснено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Согласно пункту 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 этой же статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с данным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по

планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Критерием для отнесения строения к вспомогательным сооружениям является наличие на земельном участке основного здания, по отношению к которому новое строение выполняет обслуживающую функцию.

Поскольку спорное здание не является вспомогательным и для его строительства требовалась подготовка проектной документации и получение разрешения на строительство, то оснований для регистрации права собственности в порядке, предусмотренном частью 11 статьи 24 и пункта 22 статьи 40 Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не имелось.

В нарушение установленного порядка собственники земельного участка за получением разрешения на строительство здания магазина в уполномоченный орган не обращались.

В этой связи, учитывая установленные по делу фактические обстоятельства, квалифицируя действия ответчиков, направленные в обход надлежащей процедуры получения разрешительной документации на возведение спорной постройки, как недобросовестные, выводы судебных инстанций следует признать законными и обоснованными.

Довод заявителя о пропуске истцом срока исковой давности не может быть во внимание.

В пункте 15 постановления Пленума о самовольной застройке разъяснено, что на требования о сносе, о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Обстоятельства того, что спорный объект капитального строительства создает угрозу жизни и здоровью граждан, нарушает права третьих лиц, установлены при проведении судебной экспертизы, в связи с чем выводы судов о неприменении исковой давности соответствуют приведенным выше нормам права и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Доводы, связанные с несогласием заявителя с оценкой судами доказательств и установленными обстоятельствами дела, не могут служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу судебных постановлений, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390<sup>15</sup> Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

С учетом установленных обстоятельств нормы материального права судами применены правильно.

Каких-либо существенных нарушений норм процессуального права по доводам кассационной жалобы и материалам дела не усматривается.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Динского районного суда Краснодарского края от 15 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 мая 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи