



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД25-66-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д. и Першутова А.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Ковалевой Таисии Анатольевны, Савилова Андрея Васильевича, Муравьевой Любви Александровны на решение Белореченского районного суда Краснодарского края от 28 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г. по административному делу № 2а-1242/2024 по административному исковому заявлению Ковалева Павла Алексеевича к администрации Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края о признании незаконными постановления, актов, уведомления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., пояснения заинтересованных лиц Ковалевой Т.А., Савилова А.В., представителя Ковалевой Т.А. по доверенности Якина Р.Л., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Ковалеву П.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1498 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», категория земель: земли населенных пунктов. На данном земельном участке расположен индивидуальный жилой дом, принадлежащий на праве собственности административному истцу.

В ноябре 2021 г. Ковалев П.А. обратился в администрацию Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края (далее – администрация городского поселения) с уведомлением о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства на вышеуказанном земельном участке.

Главой Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края 18 ноября 2021 г. выдано уведомление № 377 «О соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства» (количество этажей: 1, высота: 7 м, сведения об отступах от границ земельного участка: отступ от фасадной линии – 13 м, отступ от левой границы – 5 м, отступ от правой границы – 1 м, отступ от тыльной границы – 3 м, площадь застройки – 398, 9 кв. м).

В дальнейшем уведомлениями от 19 января 2022 г. № 2 и от 6 февраля 2023 г. № 17 Главой Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края утверждались изменения параметров реконструируемого жилого дома (количество этажей: 2, высота: 11 м, сведения об отступах границ земельного участка: отступ от красной линии – 1 м, отступ от левой границы – 4,5 м, отступ от правой границы – 1,5 м, отступ от задней границы – 2 м, площадь застройки – 600 кв. м).

В ходе осмотра земельного участка, осуществленного сотрудниками Управлением архитектуры и градостроительства и земельных отношений администрации Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, с привлечением сотрудника правового отдела Управления по правовому и организационному обеспечению, установлено, что на вышеуказанном земельном участке ведутся работы по строительству самостоятельного объекта капитального строительства по архитектурно-

планировочным характеристикам не похожего на индивидуальный жилой дом. Согласно акту осмотра от 15 мая 2023 г. внешние параметры строящегося объекта капитального строительства составляют ориентировочно 20 м шириной, 30 м длиной, высотой 10 м и более, общая площадь застройки 600 кв. м. Действующая разрешительная документация на возведение объекта капитального строительства на указанном земельном участке отсутствует.

Кроме того, уведомлением администрации Белореченского городского поселения от 17 мая 2023 г. № 10-03/633 Ковалеву П.А. сообщено, что в ходе визуального осмотра выявлено, что строительство указанного выше объекта ведется в охранной зоне газопровода, и при строительстве нарушены расчеты инсоляции и освещенности.

Постановлением администрации Белореченского городского поселения от 31 мая 2023 г. № 627 уведомления от 18 ноября 2021 г. № 377, от 19 января 2022 г. № 2 и от 6 февраля 2023 г. № 17 о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства параметров индивидуального жилищного строительства установленным параметрам допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке отменены.

В дальнейшем администрацией Белореченского городского поселения 20 июля 2023 г. проведено выездное обследование земельного участка без взаимодействия, в результате которого установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] ведется строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства состоящего из металлического каркаса, выполненного на бетонном основании с внешней обшивкой стен из сэндвич-панелей. Внешние параметры строящегося объекта капитального строительства составляют ориентировочно 20 м шириной, 30 м длиной, высотой 10 м и более, общая площадь застройки 600 кв. м. Действующая разрешительная документация на возведение объекта капитального строительства на указанном земельном участке отсутствует.

Кроме того, на основании топографической съемки, выполненной МУП «Архитектура и градостроительство муниципального образования Белореченский район» строительство указанного выше объекта ведется в охранной зоне газопровода.

Возводимый объект капитального строительства возведен без учета предусмотренных градостроительным регламентом отступов от границ земельных участков. Размещение автостоянок (парковок) устроено за пределами

отведенного земельного участка. Также в отношении строящегося объекта отсутствует согласование архитектурно-градостроительного облика.

По итогам выездного обследования составлен акт от 20 июля 2023 г. №8.

Ковалев П.А. обратился в суд с административным иском с заявлением о признании незаконными постановления администрации Белореченского городского поселения от 31 мая 2023 г. № 627; уведомления от 17 мая 2023 г. № 10-03/633 о выявлении факта проведения строительных работ по возведению объекта капитального строительства, не соответствующего характеристикам индивидуального жилого дома; акта осмотра земельного участка от 15 мая 2023 г.; акта выездного обследования от 20 июля 2023 г. № 8.

Решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 28 марта 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационных жалобах, поступивших в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, Ковалева Т.А., Савилов А.В., Муравьева Л.А., являющиеся наследниками, в отношении которых нотариусом Белореченского нотариального округа Грицай Н.Р. приняты заявления о принятии наследства умершего Ковалева П.А., ссылаются на допущенные при рассмотрении административного дела судами нарушения норм материального и процессуального права, просят принятые по делу судебные акты отменить.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 2 декабря 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного 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 административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что такие основания имеются исходя из следующего.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), 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;

В соответствии с частью 1 статьи 51<sup>1</sup> ГрК РФ, в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. Перечень сведений, сообщаемых застройщиком, и документов, их подтверждающих, определен пунктами 1 – 9 части 1, частью 3 статьи 51<sup>1</sup> ГрК РФ.

Из содержания части 7 статьи 51<sup>1</sup> ГрК РФ следует, что уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации; направляет застройщику

уведомление о соответствии (либо несоответствии) указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости (либо недопустимости) размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований и признавая законным оспариваемое постановление администрации городского поселения от 31 мая 2023 г. № 627, отменившее ранее выданные в порядке статьи 51<sup>1</sup> ГрК РФ уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве и реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, суды, исходя из оценки акта визуального осмотра от 17 мая 2023 г. и акта выездного обследования от 20 июля 20123 г. № 8, сделали вывод о том, что на земельном участке, принадлежащем Ковалеву П.А., вместо реконструкции жилого дома осуществляется строительство самостоятельного объекта, по своим архитектурно-планировочным характеристиками, не отвечающего признакам объекта индивидуального жилищного строительства, возводимый объект в открытых источниках информации указывается как церковь и используется в качестве культового объекта, и, следовательно, оспариваемое постановление администрации городского поселения принято в соответствии с частью 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на вынесения оспариваемого постановления администрации городского поселения), которой органам местного самоуправления предоставлено право отменить принятые ими муниципальные правовые акты.

В суде первой инстанции Ковалевым П.А. заявлялось ходатайство о приобщении к материалам дела в качестве письменного доказательства акта строительно-технической экспертизы от 17 октября 2023 г. № 11-10-2023, составленного экспертом ООО «Экспертно-оценочное бюро», проведенной по поручению административного истца, из которого следует, что перед экспертом ставились вопросы о соответствии реконструируемого объекта требованиям строительных, градостроительных, санитарных, экологических, противопожарных и иных норм и правил, предъявляемых к аналогичным объектам; о соответствии реконструируемого здания параметрам, указанным в заявлении Ковалева П.А. от 30 января 2023 г. и уведомлению о соответствии

от 6 февраля 2023 г.; является ли реконструируемый объект отдельно стоящим зданием, возводимым при самостоятельном строительстве.

Оценка доказательств осуществляется судом по внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. При этом результаты такой оценки суд обязан отразить в своем решении и привести в нем мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (части 1 и 8 статьи 84 КАС РФ).

Однако судом первой и апелляционной инстанции приведенные законоположения не выполнены, в судебных актах не содержится сведений об исследовании и оценке представленного административным истцом письменного доказательства.

Суд кассационной инстанции не устранил допущенные судами нарушения норм процессуального права.

Также судами не исследован вопрос о необходимости согласовать в соответствии со статьей 28 Правил землепользования и застройки Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 27 мая 2019 г. № 332, архитектурно-градостроительный облик объекта, возводимого на участке, принадлежащем Ковалеву П.А.

С учетом изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что судами допущены существенные нарушения норм процессуального права, без устранения которых невозможна защита охраняемых законом интересов. Это является основанием для их отмены и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Белореченского районного суда Краснодарского края от 28 марта 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и кассационное

определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Белореченский районный суд Краснодарского края.

Председательствующий

Судьи