



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-296-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 муниципального образования город Краснодар к Шелесту Константину Григорьевичу, Ковтун Ольге Владимировне, Ковтуну Руслану Николаевичу, Мельник Елене Владимировне, Мельнику Николаю Михайловичу, Баткову Игорю Анатольевичу и Ничик Юлии Сергеевне о сносе самовольных строений и взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе Шелеста Константина Григорьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Шелеста К.Г. – Киселеву И.Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) обратилась в суд с указанным иском и просила снести два одноэтажных объекта капитального строительства, находящихся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу [REDACTED].

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 13 апреля 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. На ответчиков возложена обязанность осуществить снос двух самовольно возведенных одноэтажных объектов строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], в течение трех месяцев со дня вынесения апелляционного определения. Кроме того, указано, что в случае неисполнения ответчиками апелляционного определения в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчиков необходимых расходов. Требование о взыскании судебной неустойки оставлено без рассмотрения.

В кассационной жалобе Шелест К.Г. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Из приведенных положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела. Однако таких нарушений при рассмотрении судами не допущено.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ответчикам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1911 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: [REDACTED].

При осуществлении контроля за соблюдением земельного законодательства соответствующим управлением Администрации установлено, что на указанном выше земельном участке в отсутствие разрешения на строительство, с нарушением градостроительных норм и строительных и правил возведены два одноэтажных объекта капитального строительства. Один из них используется для размещения магазина «Фермерские продукты «Успенское», а второй на момент проверки не эксплуатируется, что следует из акта проверки от 18 февраля 2021 г. № 90.

Из письма администрации Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара от 18 ноября 2020 г. следует, что сведения о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации по указанному адресу отсутствуют.

Согласно выводам судебной экспертизы ООО «Краевая Оценочная Компания» от 18 ноября 2021 г. № 2138, назначенной определением суда от 3 августа 2021 г., строения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], являются объектами некапитального строительства с фактическим назначением: нежилые здания, нестационарные торговые объекты, соответствуют требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости. В результате возведения и эксплуатации данных объектов угроза для жизни и здоровья граждан отсутствует.

Наряду с этим в экспертизе отмечено, что указанные строения не соответствуют требованиям градостроительных норм, Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, утвержденным решением Городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 (далее – Правила землепользования и застройки) в части минимального отступа от территории общего пользования.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, сослался на то, что объекты, в отношении которых возник спор, являются некапитальными строениями, получение разрешения на возведение которых не требуется. Данные строения возведены на земельном участке, принадлежащем ответчикам

на праве общей долевой собственности, в соответствии с разрешенным видом использования, без существенного нарушения градостроительных норм и правил, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушают прав и законных интересов третьих лиц, в связи с чем они не подлежат демонтажу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2023 г. по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению ООО «Эксперт ЮФО» от 11 марта 2024 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположены два одноэтажных нестационарных торговых объекта некапитального типа. Они соответствуют требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, а также нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости. При этом строения не соответствуют Правилам землепользования и застройки в части отступа для размещения строений от красной линии.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключения вышеназванных экспертиз, пришел к выводу, что технические характеристики объектов, а также их назначение свидетельствуют о прочной связи строений с землей и об отсутствии возможности их перемещения без несоразмерного ущерба.

Более того, как указано в оспариваемых судебных решениях, данные объекты не соответствуют Правилам землепользования и застройки в части отступа для размещения строений от красной линии, эксплуатируются в отсутствие разрешительной документации в качестве объектов торговли. Ответчиками не было получено разрешение на возведение таких объектов, в связи с чем имеются основания для их сноса.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции, поскольку она соответствует положениям статей 130, 209, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований не согласиться с такими выводами не усматривает, поскольку они основаны на установленных судом обстоятельствах, достаточных для правильного разрешения спора, и соответствуют нормам гражданского, земельного и градостроительного законодательства.

Так, из положений пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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 норм и строительных правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В силу частей 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации возведение объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа государственной власти. Такой документ подтверждает соответствие планируемого объекта проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории.

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 норм и строительных правил, если эти обстоятельства установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В пунктах 5–6 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» разъяснено, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют отношения, связанные с самовольным возведением (созданием) зданий, отвечающих критериям недвижимого имущества. При этом ключевой критерий отнесения строения к объекту недвижимости состоит в его прочной связи с землей, исключающей перемещение объекта без ущерба его назначению.

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, нежилого объекта с условиями для проживания, нежилого объекта коммерческого назначения (гостиница, комплекс апартаментов, магазин, офисный центр и т.п.) на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

С учетом названного нормативного регулирования судом апелляционной инстанции установлено, что на момент рассмотрения дела в соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] относился к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах г. Краснодара «Ж-1», которая предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, объектов социального, культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий развития зоны.

Среди основных видов разрешенного использования в пункте 12 Правил указаны магазины, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: минимальная площадь – 600 кв.м, максимальная площадь – 5 000 кв.м, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м; максимальное количество надземных этажей – 3; максимальная высота зданий, строений и сооружений – 10 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

На основе сопоставления обозначенных критериев с фактическими результатами застройки суд апелляционной инстанции признал, что ответчики указанными требованиями законодательства пренебрегли, действовали недобросовестно и вопреки закону. Возражая против иска, ответчики ссылались на нестационарный характер спорных объектов строительства.

Вопреки доводам кассационной жалобы, суд апелляционной инстанции не проигнорировал выводы судебных экспертиз, а обоснованно оценил их с учетом положений статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в которой закреплено, что заключение эксперта является лишь одним из доказательств. Оно не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке на предмет относимости, допустимости, достоверности и достаточности наряду и в совокупности с другими доказательствами, имеющимися в деле.

Изучив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, в том числе акты визуальной фиксации от 18 февраля 2021 г. и от 19 июня 2024 г., фотографии к ним, технический паспорт домовладения, техническое заключение от 2 февраля 2021 г., выписки из Единого государственного реестра недвижимости, объяснения сторон, суд апелляционной инстанции справедливо пришел к выводу о том, что суждения экспертов о нестационарном характере спорных строений не соответствуют объективной действительности.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией, определяемой совокупностью критериев, ключевым из которых является прочная связь объекта с землей. К недвижимым вещам закон относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о

государственном кадастровом учете порядке; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

В свою очередь закрепленный в пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации специальный градостроительный термин «объект капитального строительства» подразумевает под собой здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)

Таким образом, понятие «объект капитального строительства» является более узкой правовой категорией, чем «объект недвижимого имущества», а следовательно, окончательные суждения по делу уполномочены делать исключительно суды.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции обосновано пришел к выводу о том, что ответчикам надлежало иметь разрешения на строительство (реконструкцию) спорных объектов в соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Однако доказательств получения таких разрешений в материалы дела ими не представлено. Напротив, ответчики не принимали каких-либо действий по обращению к уполномоченному органу за получением разрешения на строительство объектов недвижимости, которое призвано подтверждать соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента, проекту планировки территории и проекту межевания территории при осуществлении строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка.

Поскольку застройка произведена без разрешительной документации, то это означает, что проектирование и возведение магазинов осуществлялось без учета требований свода правил «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» (утв. и введен в действие приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. № 635/10). То есть строения и его помещения не проходили проверку на предмет их соответствия стандартам безопасности и санитарно-гигиеническим требованиям. Надежность строительных конструкций и оснований, их огнестойкость не исследовалась, параметры микроклимата в помещениях не измерялись, системы противопожарной защиты, эвакуационные пути и выходы не верифицировались. Наличие системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре не выяснялось, соответствие отопления, вентиляций и кондиционирования требованиям пожарной безопасности не проверялось.

Наряду с этим ответчики не доказали, что строения проектировались специализированным учреждением, возводились квалифицированным подрядчиком или трудовым коллективом, при надлежащем строительном контроле, а их приемка и введение в эксплуатацию произведены в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции обоснованно постановил решение о сносе, поскольку при названных обстоятельствах спорные объекты создают угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

Устанавливая обязательные для всех строительные нормы и правила (своды правил), законодатель преследует цель защитить жизнь и здоровье граждан, имущество физических или юридических лиц, государственное или муниципальное имущество, обеспечить охрану окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений, предупредить действия, вводящие в заблуждение приобретателей, обеспечить энергетическую эффективность зданий и сооружений (статья 1 Федерального закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»), однако ответчики не обеспечили достижение названной цели.

Согласно позиции Конституционного Суда 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.).

Кроме того, пункт 2 статьи 10 и пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации корреспондируют друг другу и обязывают суд с учетом характера допущенного злоупотребления отказывать лицу в защите его права полностью или частично. Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, закрепленные в статьях 35 и 40 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности 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 (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Возможность приведения спорных объектов в соответствие с нормативами, как следует из обстоятельств дела, исключена. Строения размещены с нарушением требований градостроительного законодательства о минимальных отступах от территории общего пользования (красных линий улиц). Выявленные магазины нельзя переместить без полного или частичного разрушения.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, применяемый в градостроительной деятельности правовой режим красных линий улиц в качестве линий регулирования застройки, за которыми не должны возводиться здания, строения и сооружения – призван обособить территории общего пользования от иных территорий, находящихся в собственности

физических или юридических лиц (определение от 25 февраля 2016 г. № 242-О).

Однако ответчики этими императивными нормами пренебрегли, приняв на себя все риски своего противоправного поведения, включая снос спорных объектов.

При указанных выше обстоятельствах выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются законными и обоснованными.

Оснований для иных выводов у Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется. Каких-либо существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

Несогласие заявителя кассационной жалобы с оценкой судом апелляционной инстанции доказательств и с установленными ими обстоятельствами сами по себе основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу судебных постановлений являться не могут, 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.

На основании изложенного, 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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий/

Судьи