



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-383-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 декабря 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 Кистеревой Ирине Геннадьевне, Просвирякову Игорю Витальевичу, Колонтаевскому Владимиру Георгиевичу о признании постройки самовольной, возложении обязанности по ее сносу, взыскании судебной неустойки

по кассационным жалобам Колонтаевского Владимира Георгиевича, Просвирякова Игоря Витальевича, Кистеревой Ирины Геннадьевны на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 7 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 ноября 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Просвирякова И.В., его представителя и представителя Кистеревой И.Г. – Хломовой Е.А., поддержавших доводы кассационной жалобы,

**установила:**

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Кистеревой И.Г., Просвирякову И.В., Колонтаевскому В.Г. о признании постройки самовольной, возложении обязанности по ее сносу, взыскании судебной неустойки.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 7 июня 2024 г. иск удовлетворен частично, на Кистереву И.Г., Колонтаевского В.Г., Просвирякова И.В. возложена обязанность снести самовольно возведенный трехэтажный капитальный объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], в течение месяца с момента вступления решения в законную силу. В случае неисполнения решения истец вправе совершить эти действия за свой счет со взысканием с ответчиков необходимых расходов, в случае неисполнения судебного акта в установленный срок с ответчиков солидарно взыскана неустойка в размере 2 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная с момента истечения месячного срока со дня вступления решения в законную силу до его исполнения в полном объеме. В остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения. Также с ответчиков взысканы в солидарном порядке расходы по оплате судебной экспертизы в размере 178 525 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационных жалобах Колонтаевский В.Г., Кистерова И.Г., Просвиряков И.В. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 10 ноября 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 находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Кистеревой И.Г., Просвирякову И.В., Колонтаевскому В.Г. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 640 кв. м с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства; общественные здания административного назначения; административные и офисные здания; объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с общероссийским классификатором услуг населению; иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения; для индивидуальной жилой застройки.

Согласно сведениям из ЕГРН на указанном земельном участке расположены: двухэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 84,1 кв. м, 1953 года постройки, принадлежащий на праве собственности Кистеревой И.Г., и трехэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 764,5 кв. м, 2014 года постройки, принадлежащий на праве собственности Колонтаевскому В.Г. и Просвирякову И.В.

14 февраля 2013 г. администрацией Западного внутригородского округа г. Краснодара Просвиряковой О.Г. было выдано разрешение на реконструкцию, индивидуального жилого дома с увеличением размеров и надстройкой второго и третьего этажей, а также подвалом общей площадью 908 кв. м (площадь застройки 227 кв. м) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по [REDACTED].

Согласно техническому паспорту объектов индивидуального жилищного строительства, выполненному филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», по состоянию на 14 февраля 2015 г. на земельном участке по адресу: [REDACTED], расположен жилой дом литеры Б с пристройками литеры б, литера Б2 общей площадью 85,8 кв. м, 1953 г. постройки, а также жилой дом литеры К с пристройками литеры под/К, литера к общей площадью 708,3 кв. м, 2014 г. постройки.

В ходе муниципального земельного контроля администрацией муниципального образования на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] выявлен трехэтажный капитальный объект, используемый в коммерческих целях, о чем составлен акт визуальной фиксации от 9 марта 2021 г. № 126.

Для установления юридически значимых обстоятельств определением Ленинского районного суда г. Краснодара от 13 января 2022 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался статьями 7, 40, 42, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришел к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения исковых требований, указав, что трехэтажный объект капитального строительства возведен на земельном участке без разрешительной документации, с существенными нарушениями строительных и градостроительных норм и правил, а также его фактического использования в коммерческих целях, при этом отклонив доводы ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело, дополнительно отметил, что согласно сведениям ЕГРН по состоянию на 2013 г. на земельном участке находился единственный объект – индивидуальный жилой дом 1953 г. постройки, на реконструкцию которого Просвиряковой О.Г. было получено разрешение от 14 февраля 2013 года. Объект капитального строительства, в отношении которого возник спор, возведен только в 2014 году, тогда как на его строительство разрешение не выдавалось.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

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 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 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 в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими доказыванию по иску о сносе, являются, в частности, обстоятельства: предоставление в установленном порядке земельного участка для строительства, наличие разрешения на строительство, а также соблюдение при возведении строения градостроительных и строительных норм и правил, технических регламентов и отсутствие нарушения прав и законных интересов истца.

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 (пункт 2 статьи 260).

Из представленной выписки из ЕГРП от 4 февраля 2021 г. следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 640 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общественные здания административного назначения, расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Правообладателями земельного участка являются Кистерева И.Г., Просвиряков И.В., Колонтаевский В.Г.

Из представленной кадастровой выписки следует, что объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учета 27 ноября 2014 г.

Согласно сведениям, содержащимся в публичном реестре по состоянию на 10 ноября 2021 г., в отношении жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 84,1 кв. м, количество этажей – 2, право собственности на объект зарегистрировано за Кистеревой И.Г.

В целях реконструкции жилого дома с увеличением размеров здания, надстройкой второго и третьего этажей, а также устройства подвала общей площадью 908 кв. м (площадь застройки 227 кв. м) администрацией Западного внутригородского округа города Краснодара подготовлен градостроительный

план земельного участка № RU23306000-00000000000663 и выдано разрешение на строительство от 14 февраля 2013 г. № [REDACTED].

В силу пункта 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Из заключения судебной экспертизы от 3 мая 2024 г. № 1697/9-2/16.1 и № 1701/9-2/27.1, проведенной в рамках настоящего дела, следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по [REDACTED]

возведены объекты капитального строительства сблокированной застройки: жилой дом литеры Б с пристройками общей площадью 85,8 кв. м и трехэтажный жилой дом литеры К общей площадью жилого дома 708,3 кв. м. Спорный объект в целом соответствует выданной разрешительной документации. Исходя из технико-экономических показателей спорного объекта и назначения находящихся в нем помещений спорный объект не соответствует объекту капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет в части излишне поставленной на учет общей площади дома и отсутствия постановки на государственный кадастровый учет подземного этажа (подвала) исследуемого объекта. Расположение спорного объекта соответствует Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, утвержденным решением Городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», Генеральному плану муниципального образования г. Краснодар. Спорный объект (трехэтажный жилой дом) соответствует техническим, градостроительным и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости. Угроза жизни и здоровью граждан на момент производства экспертизы в рассматриваемой ситуации отсутствует.

Вместе с тем судебные инстанции, удовлетворяя иск о сносе трехэтажного объекта недвижимости исключительно в связи с его использованием в коммерческих целях, не учли следующее.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их

проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющих отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статья 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Из имеющегося в материалах дела технического паспорта жилого дома по состоянию на 14 февраля 2015 г., поэтажных планов следует, что здания литеры Б, б, Б2 имеют общую площадь 85,8 кв. м, в том числе жилую 47,1 кв. м, а также пристроенное к нему здание литеры К общей площадью 708,3 кв. м, включая жилую площадь 306,5 кв. м.

Судебные инстанции не учли, что согласно технической документации и экспликации к поэтажному плану спорного здания в нем имеются жилые комнаты.

Таким образом, в спорном строении имеются жилые помещения, предназначенные исключительно для проживания граждан, которые соответствуют СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» и техническому регламенту, а также вспомогательные помещения (туалеты, коридоры, кабинеты), что позволяет отнести такой объект к индивидуальным жилым домам.

Вместе с тем согласно разъяснениям, изложенным в абзаце третьем пункта 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», использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

Таким образом, при разрешении спора судебные инстанции ошибочно не учли указанные обстоятельства.

В пункте 3 названного постановления Пленума № 44 также разъяснено, что возведение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома без разрешения на строительство либо до направления уведомления о планируемом строительстве не является основанием для признания его самовольной постройкой (часть 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации

недвижимости), часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Судам следует учитывать, что до 1 марта 2031 г. возведение (создание) таких объектов на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, без соблюдения порядка, предусмотренного статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и регистрация на них права собственности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, и правоустанавливающего документа на земельный участок являются законными действиями застройщика (часть 11 статьи 24, часть 12 статьи 70 Закона о государственной регистрации недвижимости).

В этой связи сам факт отклонения при реконструкции жилого дома от технико-экономических показателей, указанных в разрешении на строительство от 14 февраля 2013 г., не может служить основанием для сноса спорного строения.

При таких обстоятельствах судебные инстанции, исходя из представленных проектной и разрешительной документации, с учетом заключения эксперта, должны были учитывать, что по техническим параметрам, функциональному назначению и архитектурно-планировочному решению строение могло относиться к жилому дому, поскольку имеются жилые помещения для проживания и помещения вспомогательного характера.

Судебные инстанции, разрешая спор, также не исследовали и соблюдение при реконструкции объекта предельных параметров разрешенного строительства и возможности приведения постройки в соответствие с действующим градостроительным регламентом (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 кодекса Российской Федерации).

При проверке соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом в указанной территориальной зоне, необходимо учитывать, что технические показатели строения литеры К не соответствуют сведениям, содержащимся в государственном кадастровом учете, в части поставленной на учет общей площади, а также в связи с отсутствием сведений о наличии подземного этажа.

В абзаце третьем пункта 29 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» указано, 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.

Этим обстоятельствам судебные инстанции оценку не дали, вывод суда о наличии угрозы жизни и здоровью граждан вследствие допущенных при строительстве требований пожарной безопасности сделан без учета заключения экспертизы и при отсутствии иных доказательств, исключающих правильность выводов, сделанных в заключении судебной экспертизы.

Поскольку снос строения является крайней мерой государственного вмешательства, при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения: о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (пункт 31 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»).

В целях соблюдения публичных и частных интересов судебные инстанции должны были исследовать возможность устранения допущенных при строительстве технических нарушений, а также препятствий для легализации постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, однако этого не сделали.

Судебные инстанции при удовлетворении иска также не учли, что ответчиком по иску о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями является лицо, осуществившее самовольное строительство. Только при отсутствии сведений о таких лицах ответчиком является лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка (пункт 13 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»)

При разрешении спора судом были установлены лица, осуществившие самовольное возведение здания литеры К (Просвиряков И.В. и Колонтаевский В.Г.), которые впоследствии и зарегистрировали право общей долевой собственности на спорный объект, в связи с чем оснований для возложения обязанности по сносу на Кистерева И.Г., одного из собственников земельного участка, которая не участвовала в создании объекта, следует признать ошибочным.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Ленинского районного суда г. Краснодара от 7 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 ноября 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 апреля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи