



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-437-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Деринг Светланы Ивановны к администрации муниципального образования Абинский район о сохранении объекта капитального строительства в реконструированном виде

по кассационной жалобе Деринг Светланы Ивановны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 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.,

установила:

Деринг С.И. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования Абинский район (далее – администрация) о сохранении в реконструированном виде объекта капитального строительства – одноэтажного нежилого здания литеры В3 общей площадью 253,9 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Решением Абинского районного суда Краснодарского края от 5 августа 2024 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Деринг С.И. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 августа 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 17 декабря 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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, Деринг С.И. на основании договора купли-продажи от 21 октября 2021 г. приобрела у Г.И. нежилое здание 1959 года постройки общей площадью 737 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED].

Из технического паспорта и ситуационного плана, подготовленных по состоянию на 23 сентября 2021 г., следует, что нежилое здание имело три этажа и состояло из основного строения (литера В) площадью 127,6 кв.м, склада (литера в1) площадью 131,2 кв.м, склада (литера в2) площадью 54,3 кв.м, склада (литера в3) площадью 292,4 кв.м, тамбура (литера в4) площадью 2,8 кв.м.

Для безопасного использования данного здания необходимо было снести часть ветхих (аварийных) строений. Истцом в ООО «Стройлидер» в 2021 году был заказан проект организации работ по сносу (демонтажу) объекта капитального строительства.

14 декабря 2021 г. Деринг С.И. направила в администрацию уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства, а 10 марта 2022 г. – уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

Согласно справке от 21 октября 2022 г. Крымского отделения Южного филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное бюро технической инвентаризации» на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] выявлено уменьшение общей площади расположенного на нем нежилого здания с 737 кв.м до 253,9 кв.м за счет реконструкции. В ходе реализации проекта была выполнена работа по демонтажу зданий под литерами В, в1, в2.

Деринг С.И. обратилась в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства, однако 9 февраля 2024 г. получила отказ в связи с тем, что к заявлению не приложены документы, предусмотренные нормами градостроительного законодательства.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 209 и 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, принял во внимание выводы судебной экспертизы и исходил из возможности сохранения объекта в реконструированном виде.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указал на то, что администрацией разрешение на строительство (реконструкцию) спорного объекта недвижимости не выдавалось, доказательств обращения истца в орган местного самоуправления за разрешением на реконструкцию в материалах не

имеется, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

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

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).

Согласно статье 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (пункт 1).

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 создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

В пункте 43 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 признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Требование Деринг С.И. о сохранении объекта капитального строительства обусловлено невозможностью иным образом легализовать спорный объект, являющийся одноэтажным нежилым зданием общей площадью 253,9 кв.м, который расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1504 кв.м, имеющего категорию земель и вид разрешенного использования, допускающие размещение данного объекта.

Из технического паспорта и ситуационного плана, подготовленных по состоянию на 23 сентября 2021 г., следует, что изначально нежилое здание имело три этажа и состояло из основного строения (литера В) площадью 127,6 кв.м, склада (литера в1) площадью 131,2 кв.м, склада (литера в2) площадью 54,3 кв.м, склада (литера в3) площадью 292,4 кв.м, тамбура (литера в4) площадью 2,8 кв.м.

С целью демонтажа (сноса) части здания Деринг С.И. направила в администрацию Абинского района уведомление от 14 декабря 2021 г. о предстоящем сносе с приложением проекта организации работ по сносу, подготовленного ООО «Стройлидер».

В результате частичного демонтажа конструктивных элементов здания (литеры В, в1, и в2) на земельном участке фактически расположен объект литера в3 общей площадью 283,4 кв.м, что подтверждается техническим паспортом здания по состоянию на 21 октября 2022 г.

Решением администрации муниципального образования Абинский район от 9 февраля 2024 г. № 836-01-21.9/24 отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в связи с отсутствием ряда документов (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Понятие реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) дано в пункте 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации как 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.

Поскольку в результате демонтажа части нежилого здания (литеры В, в1, и в2) изменились его параметры, в частности площадь, работы, выполненные собственником такого строения, относятся к реконструкции.

В силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Поскольку Деринг С.И. в нарушение установленного законом порядка не было получено разрешение на строительство для проведения работ по реконструкции нежилого здания с целью изменения его технических параметров, администрация отказала в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Вместе с тем с целью определения технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства по настоящему делу назначена судебная экспертиза, которая проведена ООО «Центр оценки и

судебной экспертизы «Потенциал». Согласно заключению от 16 июля 2024 г. № 2024-02-086 техническое состояние строительных конструкций здания литера В3 площадью 271,4 кв.м оценено как работоспособное, здание пригодно к эксплуатации, не представляет опасности для нахождения там людей.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции не подвергал сомнению выводы судебной экспертизы, сослался также на отсутствие доказательств обращения Деринг С.И. за получением разрешения на строительство и на то, что отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию спорного строения ею оспорен не был.

Однако такой вывод не соответствует приведенным выше положениям пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, согласно которым отсутствие разрешения на строительство и (или) на ввод в эксплуатацию не является безусловным основанием для отказа в иске на самовольно возведенный или реконструированный объект, если отсутствуют иные препятствия к его легализации и не установлено злоупотребление правом со стороны истца, использующего судебный порядок признания права в обход установленного административного порядка.

По настоящему делу судом не поставлена под сомнение правомерность нахождения на земельном участке принадлежащего Деринг С.И. здания, которое было подвергнуто реконструкции путем сноса части строений. Также установлено, что истец обращалась в администрацию за получением разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного строения, в чем ей было отказано, и это обращение не признано судом формальным, совершенным лишь для вида.

Для обращения в суд с иском о признании права на самовольную постройку на основании пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предварительное оспаривание отказа в выдаче разрешения на строительство и (или) на ввод в эксплуатацию не требуется.

Вместе с тем судебные инстанции не обеспечили проверку существенных для дела обстоятельств.

Согласно статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8).

Реконструкция указанных в части 8 данной статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом (часть 9).

В пункте 24 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» применительно к разрешению споров о сносе самовольной постройки разъяснено, что реконструкция объекта недвижимости, вид разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры или предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В связи с этим требования о сносе по основанию несоответствия разрешенному использованию земельного участка самовольной постройки, возведенной (созданной) в результате реконструкции объекта недвижимости, использование которого в силу абзаца четвертого пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускалось без приведения в соответствие с градостроительным регламентом, подлежат удовлетворению, если не будет установлена возможность приведения постройки в соответствие с градостроительным регламентом, действующим на день обращения в суд (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

По настоящему делу судом апелляционной инстанции не исследовались вопросы соответствия реконструированного объекта требованиям градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства, а также соблюдение требований земельного законодательства о целевом использовании земельного участка для цели легализации строения.

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 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 12 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи