



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 56-КГ25-21-К9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Горшкова В.В., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации г. Владивостока, управления градостроительства администрации г. Владивостока, управления муниципальной собственности г. Владивостока к Чернецову Артему Александровичу о признании строений самовольными постройками, возложении обязанности по кассационной жалобе администрации г. Владивостока, управления градостроительства администрации г. Владивостока, управления муниципальной собственности г. Владивостока на решение Первомайского районного суда г. Владивостока от 16 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 11 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя администрации г. Владивостока, управления градостроительства администрации г. Владивостока и управления муниципальной собственности г. Владивостока Михалёву И.С., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Владивостока, управление градостроительства администрации г. Владивостока, управление муниципальной собственности г. Владивостока обратились в суд с названным иском к Черенцову А.А. и

просили признать самовольными постройками двухэтажное нежилое строение, площадью застройки 141 м², расположенное площадью 135 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и площадью 6 м² на земельном участке, не поставленном на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, по адресу: [REDACTED], металлическую конструкцию на фундаменте, площадью застройки 90 м², расположенную площадью 42 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и площадью 48 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], возложить на ответчика обязанность снести посредством демонтажа указанные самовольные постройки и освободить земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], а также земельный участок, не поставленный на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, от материалов демонтажа в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу за свой счёт.

Истцы заявили об уточнении исковых требований и просили признать самовольной постройкой двухэтажное нежилое строение (автомойку) с навесом, площадью застройки 141 м², расположенной частично (площадью 136 м²) в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], частично (навес, площадь застройки – 5 м²) – на земельном участке, не поставленном на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, возложить на ответчика обязанность снести посредством демонтажа указанную самовольную постройку и освободить данные земельные участки, которое принято судом.

Протокольным определением от 10 сентября 2024 г. в принятии уточнённых исковых требований о возложении обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью застройки 44 м², земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью застройки 11 м² и земельный участок, не поставленный на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, площадью застройки 7 м² путём демонтажа двухэтажного строящегося здания с лестницей площадью застройки 62 м², возложении обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью застройки 46 м², земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью застройки 1 м², и земельный участок, не поставленный на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, площадью застройки 17 м² путём демонтажа двухэтажного нежилого строящегося здания, площадью застройки 72 м² отказано.

Решением Первомайского районного суда г. Владивостока от 16 сентября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского

краевого суда от 11 декабря 2024 г., исковые требования удовлетворены частично. На Чернецова А.А. возложена обязанность в течение трёх месяцев с даты вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок, не поставленный на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, от навеса площадью застройки 5 м², являющегося частью двухэтажного нежилого строения (автомойки), площадью застройки 141 м².

В удовлетворении требований о признании самовольными постройками двухэтажного строения (автомойки) с навесом площадью застройки 141 м² и металлической конструкции на фундаменте площадью застройки 90 м², возложении обязанности по сносу указанных самовольных построек отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2025 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 19 января 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

При рассмотрении дела судами установлено, что между департаментом земельных отношений, государственного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края и индивидуальным предпринимателем Чернецовым А.А. 1 октября 2012 г. заключён договор аренды земельного участка № [REDACTED], по условиям которого индивидуальному предпринимателю Чернецову А.А. предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] на срок до 25 сентября 2015 г., для использования в целях, не связанных со

строительством (техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств (шиномонтажная мастерская).

В этот же день между департаментом земельных отношений, государственного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края и индивидуальным предпринимателем Чернецовым А.А. заключён договор аренды земельного участка № [REDACTED], по условиям которого индивидуальному предпринимателю Чернецову А.А. предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] на срок до 25 сентября 2015 г. для использования в целях, не связанных со строительством – общественное питание (кафе-закусочная).

31 декабря 2015 г. департамент земельных и имущественных отношений Приморского края и Чернецов А.А. заключили договор аренды земельного участка № [REDACTED], по условиям которого индивидуальным предпринимателем Чернецову А.А. предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] сроком на 49 лет для использования в целях дальнейшей эксплуатации гаража.

16 марта 2021 г., 31 августа 2021 г. управление муниципальной собственности г. Владивостока в адрес ответчика направлены уведомления №№ 28/18-3175, 28/18-9387 об отказе от договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], заключённых с ответчиком 1 октября 2012 г.

17 мая 2023 г инспекцией регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края проведено обследование земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Черёмуховая, д. 11.

Из акта выездного обследования № 87 следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположено двухэтажное здание площадью застройки 141 м², часть строения (135 м²) расположена в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], другая часть (6 м²) на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Фундаментом служит железобетонная плита, здание выполнено из металлического каркаса, плиты перекрытия железобетонные в несъёмной опалубке, стены из блоков, здание облицовано фасадными панелями. К указанному объекту пристроен металлический каркас на фундаменте площадью 90 м², часть строения (42 м²) расположена в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], другая часть (48 м²) в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет вид разрешённого использования – эксплуатация гаража, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] – общественное питание (кафе-закусочная), земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] – техническое

обслуживание и ремонт автотранспортных средств (шиномонтажная мастерская).

Сведения о выдаче разрешений на строительство двухэтажного здания площадью застройки 141 м², пристройки площадью 90 м² в управлении градостроительства администрации г. Владивостока отсутствуют.

Чернецовым А.А. не оспаривалось, что спорные сооружения возведены им, доказательств в подтверждение согласования с истцами, получения разрешения на строительство данных объектов не имеется. Ответчиком представлены документы, подтверждающие оплату аренды за пользование земельными участками, а также сверки платежей, согласно которым оплата по вышеназванным договорам осуществляется ответчиком, в том числе в 2023, 2024 годы.

Согласно письму управления муниципальной собственности г. Владивостока от 2 августа 2024 г. № [REDACTED] договоры аренды от 1 октября 2012 г. расторгнуты, договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] является действующим.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 11 марта 2020 г. по делу А51-6563/2018 удовлетворены требования администрации г. Владивостока и других к индивидуальному предпринимателю Чернецовой О.В. о сносе самовольной постройки.

В рамках данного дела установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] предоставлялся в аренду в целях, не связанных со строительством, а именно – для установки и эксплуатации объекта временного назначения – гаража, а также для размещения авторемонта, шиномонтажной мастерской, авто-магазина и кафе.

Ответчиком по названному делу строение было снесено и на его месте возведено новое здание, к которому возводится пристройка.

Обращаясь с указанным иском, истцы ссылались на самовольное возведение двухэтажного здания с пристройкой, в отсутствие сведений о выдаче разрешений на строительство.

На основании определения суда первой инстанции от 3 октября 2023 г. по делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

Как следует из заключения экспертов ООО «ИНСТОР» от 6 февраля 2024 г. № 06-2024, двухэтажное нежилое строение площадью застройки 141 м², площадью 135 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и площадью 6 м² на земельном участке, не поставленном на государственный кадастровый учёт, государственная собственность на который не разграничена, металлической конструкции на фундаменте площадью застройки 90 м², площадью 42 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и площадью 48 м² в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не являются объектами капитального строительства, прочно связанными с землёй, и их перемещение возможно без нанесения несоразмерного ущерба назначению, прочностным и эксплуатационным

характеристикам и без изменения основных технико-экономических показателей объектов. Кроме того, эксперт установил, что металлические конструкции площадью 42 м² и 48 м² по совокупности признаков расположения строительных конструкций идентифицируются как два независимых объекта строительства, имеющие независимые друг от друга металлические каркасы и фундаментные основания и при демонтаже одного из объектов второй может функционировать без ограничений.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь ст. 130, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 10, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практики при применении норм о самовольной постройке», п. 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., исходил из того, что спорные объекты не являются объектами недвижимого имущества, в связи с чем к ним не могут быть применены правила, предусмотренные ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав при этом на отсутствие доказательств возведения спорных построек с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а также того, что разрешённое использование земельных участков не допускает строительства на них данных объектов.

Кроме того, суд пришёл к выводу о том, что ответчик на законных основаниях пользуется земельными участками с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], указав, что по истечении установленных в договорах аренды от 1 октября 2012 г. сроков аренды участков ни одна из сторон не заявила об их расторжении, а предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований не имеется, при этом Чернецов А.А. продолжил использование земельных участков с внесением арендной платы, в отсутствие возражений со стороны арендодателя, в связи с чем данные договоры продолжили своё действие на неопределённый срок, не прекращены и не расторгнуты в установленном законом порядке.

Вместе с тем, установив, что навес площадью 5 м², пристроенный к зданию автомойки площадью 141 м², расположен на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, который в пользование ответчику не предоставлялся, может быть демонтирован, суд, руководствуясь ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, возложил на ответчика обязанность освободить указанный земельный участок.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением норм процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Судом первой инстанции отказано в принятии заявления об уточнении исковых требований со ссылкой на изменение предмета и основания иска.

Между тем, в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень способов защиты гражданских прав. Иные способы защиты гражданских прав могут быть установлены законом.

В п. 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что если при принятии искового заявления суд придёт к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

По смыслу ч. 1 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

В ч. 1 ст. 39 данного кодекса закреплено, что истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением.

В п. 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., отмечено, что к объекту, не являющемуся недвижимостью, положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации применению не подлежат. Вопрос об освобождении земельного участка, на котором располагается такой объект, разрешается с учётом его характеристик и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие правоотношения.

Изначально истцами были заявлены иски об освобождении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] от расположенных на них объектов недвижимости, однако, с учётом выводов судебной экспертизы о некапитальности расположенных на них объектов, и с учётом того, что договоры аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] прекратили своё действие в связи с

односторонним отказом управления муниципальной собственности г. Владивостока от договоров, истцы уточнили иски, в том числе в отношении двух строящихся объектов, расположенных на земельных участках [REDACTED] и [REDACTED].

При таких обстоятельствах предмет иска не изменялся, были уточнены лишь его основания (освобождение земельных участков от расположенных на них некапитальных объектов в связи с прекращением договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED]), а выводы судебных инстанций о необходимости привлечения к участию в деле третьих лиц, заявляющих либо не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, что препятствует рассмотрению дела в случае принятия уточнений ввиду фактического заявления нового иска, нельзя признать правильными.

Вместе с тем, суд данные требования об освобождении участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] фактически рассмотрел, отказав в удовлетворении требований по мотиву непредоставления истцами доказательств, подтверждающих наличие оснований, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, для отказа от договоров аренды.

В силу ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определённый договором (п. 1).

Если срок аренды в договоре не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключённого на неопределённый срок (п. 2).

Согласно п. 2 ст. 621 названного кодекса, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок (ст. 610).

При рассмотрении настоящего дела судебные инстанции применили не подлежащую применению норму права, а именно ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, вместо п. 2 ст. 610 и п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку уведомлением от 16 марта 2021 г. и уведомлением от 31 августа 2021 г., направленными в адрес ответчика, управление муниципальной собственности г. Владивостока отказалось от договоров от 1 октября 2012 г. аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], договоры аренды в отношении этих земельных участков на момент обращения в суд с настоящим иском прекращены.

При этом данные участки не освобождены и продолжают использоваться Чернецовым А.А.

Таким образом, судебными инстанциями не дана оценка правомерности возведения и нахождения строений на земельных участках, а при рассмотрении требований о демонтаже конструкций, размещённых на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], арендные отношения по которым прекращены, необходимо с учётом заключения судебной экспертизы также установить наличие признаков реконструкции основного строения или обособленности таких металлических конструкций.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Поскольку требования об освобождении всех земельных участков взаимосвязаны, судебные акты нижестоящих судов подлежат отмене в полном объёме.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Первомайского районного суда г. Владивостока от 16 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 11 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи