



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-485-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Ковалю Сергею Николаевичу, Поповой Наталье Николаевне, Кашириной Нине Яковлевне о сносе самовольного строения

по кассационной жалобе Коваля Сергея Николаевича на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 5 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Коваля С.Н. – Немеш И.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя администрации муниципального образования город Краснодар Романова Ю.А., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) обратилась с иском к ответчикам, в обоснование которого указала, что в ходе проведенной Управлением муниципального контроля Администрации проверки установлено возведение на земельном участке, принадлежащем ответчикам на праве общей долевой собственности, объектов капитального строительства с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, являющихся самовольными и подлежащими сносу и демонтажу.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 5 апреля 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. На Ковалю С.Н. возложена обязанность снести четырехэтажный объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] в течение месяца с момента вступления решения в законную силу. В случае неисполнения решения ответчиком, истец вправе совершить эти действия за свой счет, с взысканием от ответчика необходимых расходов. В остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований о сносе одноэтажных строений, используемых под кафе-закусочные. Принято в данной части новое решение, которым на Ковалю С.Н., Попову Н.Н., Каширину Н.Я. возложена обязанность по сносу самовольно возведенных объектов – одноэтажных строений, используемых для размещения кафе-закусочной, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. решение суда первой инстанции с учетом апелляционного определения, апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Ковалю С.Н. ставится вопрос об отмене указанных судебных актов, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2025 г. Ковалю С.Н. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 12 января 2026 г. кассационная жалоба Ковалю С.Н. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими 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 судами, Ковалю С.Н., Поповой Н.Н., Кашириной Н.Я. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], относящийся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, магазины, общественное питание.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 12 сентября 2017 г., вступившим в законную силу, удовлетворены исковые требования Поповой Н.Н. и Ковалю С.Н. к Кашириной Н.Я. о выделе в натуре доли из общего имущества и прекращении права общей долевой собственности. За Поповой Н.Н. и Ковалем С.Н. признано право общей долевой собственности на: жилая пристройка литеры «А2», жилая пристройка «А4», отапливаемые пристройки «а», «а1», «а2», коридор № 1 в литере «А», жилые комнаты № 2, 3 в литере «А», надворные строения: «Г5» – сарай, «ПО» – навес, нежилые строения «Г8», «Г9», водопроводные и канализационные сети и колодцы: литеры 3 «ХУ111», «ХХ111», «111», земельный участок площадью 521 кв. м, где размер доли Поповой Н.Н. – 25/77, а Ковалю С.Н. – 52/77.

За Кашириной Н.Я. признано право собственности на: жилой дом литеры «Б, 61, под/Б», пристройка литеры «а3», жилые пристройки с литерами «А1», «А3», основная пристройка литеры «А5», жилая комната №4 в литере «А», ванная комната в литере «А», надстройка «Над/А3, а3, Ак4, 5, А1, А5, Г7, Г13», надворные строения и сооружения: литера «б2», литера «Г7», литера «Г 12», литера «Г 13», водопроводный колодец литеры «XXXI», земельный участок площадью 366 кв.м.

Прекращено право общей долевой собственности между Поповой Н.Н., Ковалем С.Н., Кашириной Н.Я. на жилые дома, надворные строения, земельный участок по адресу: [REDACTED].

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 декабря 2019 г., вступившим в законную силу, за Ковалем С.Н. признано право собственности на незавершенный строительством жилой дом литер «В» площадью 102,5 кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED].

Решением суда уставлено, что спорное строение является трехэтажным, процент готовности 78 %. Данному объекту капитального строительства присвоен кадастровый номер [REDACTED].

Ковалю С.Н. принадлежит на праве собственности нежилое строение, площадью 17,4 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Поповой Н.Н. принадлежит на праве собственности нежилое строение, площадью 24,5 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Ковалю С.Н. (15/45 долей), Поповой Н.Н. (12/45 долей), Кашириной Н.Я. (18/45 долей) принадлежит на праве собственности жилой дом, площадью 347,7 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН от 16.12.2020 года.

Кашириной Н.Я. на праве собственности принадлежит жилой дом, площадью 193,6 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], нежилое строение, площадью 10 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], нежилое строение, площадью 21,5 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED].

Согласно акту проверки соблюдения земельного законодательства от 27 января 2021 г. № 38 в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства Управлением муниципального контроля Администрации выявлено возведение с нарушением градостроительных и строительных норм и правил объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположенный по адресу: [REDACTED].

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований к ответчику Кашириной Н.Я. о сносе самовольных строений «Г7» и «Г 13» и наличии оснований для удовлетворения исковых требований к Ковалю С.Н. о сносе четырехэтажного объекта недвижимости как самовольной постройки, ввиду возведения объектов с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, также указывая, что строение литера «В» может причинить ущерб при возникновении пожарной ситуации и в случае обрушения накренившегося здания.

Кроме того, судом первой инстанции указано, что решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 декабря 2019 г. о признании за Ковалем С.Н. права собственности на объект незавершенный строительством и экспертное заключение по ранее рассмотренному делу не имеют преюдициального значения, поскольку спорное строение с 2019 г. было реконструировано Ковалем С.Н., увеличена этажность и площадь спорного здания.

Суд апелляционной инстанции, проверяя выводы суда первой инстанции, согласился с ними в части удовлетворения исковых требований о сносе четырехэтажного жилого дома. Вместе с тем, пришел к выводу о необходимости также сноса одноэтажных строений, предназначенных для использования под кафе-закусочные, принадлежащих на праве собственности Кашириной Н.Я.

Суд кассационной инстанции согласился с такими выводами судов, не усмотрев оснований для их изменения или отмены.

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 нём 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» (далее – постановление Пленума 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.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал в своих решениях, что закрепленные в статье 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях (постановление от 11 марта 1998 г. № 8-П, определение от 24 июня 2021 г. № 1201-О).

В свою очередь, пункты 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляют признаки самовольной постройки и последствия ее возведения, обеспечивают необходимый баланс публичных и частных интересов (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 2788-О).

Право собственности за Ковалем С.Н. на незавершенный строительством жилой дом литеры «В», общей площадью 102,5 кв.м, процент готовности 78 %, расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], признано вступившим в законную силу судебным актом по делу 2-7804/2019.

При рассмотрении указанного дела судом установлено, что объект возведен на основании подготовленного проекта и градостроительного плана земельного участка, утвержденного приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Краснодара от 4 февраля 2016 г. № 114-ГП, при этом владельцы смежных земельных участков 8 июня 2016 г. дали нотариальное согласие на возведение объекта на расстоянии 1 метр от межи смежных участков.

Из представленной выписки из ЕГРН от 16 декабря 2020 г. следует, что спорное строение с кадастровым номером [REDACTED], степенью готовности 78 %, расположено в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно части 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.

По результатам проведенной судебной экспертизы ООО «Краевая Оценочная Компания» подготовлено заключение от 21 мая 2021 г. № 2240, согласно которому сделан вывод о том, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 886,71 кв.м расположены объекты, в том числе 4-х этажный жилой дом общей площадью 102,5 кв.м, который не соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических экологических норм и правил, требованиям противопожарных норм и правил, правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, утвержденных решением Городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19, в части отступов от смежных участков, в результате возведения 4-х этажного строения имеется угроза для жизни и здоровья граждан.

По результатам дополнительной судебной строительно-технической экспертизы экспертной организацией также подготовлено заключение от 2 февраля 2023 г. № 2306, в рамках которой определены технико-экономические показатели жилого дома литеры «В», имеющего 3 этажа и мансарду, площадь застройки 31,5 кв.м, высота 9,20 м, отмечено, что в период с октября 2019 г. по февраль 2023 г. произведена реконструкция 4-х этажного объекта капитального строительства.

Судебные инстанции, разрешая спор и удовлетворяя требования в части сноса всего жилого здания с кадастровым номером [REDACTED], не учли следующее.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается 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.

Спорный объект (жилой дом) легализован вступившим в законную силу решением суда от 10 декабря 2019 г. по делу № 2-7804/2018 для использования в гражданском обороте, при этом имел технические характеристики (площадь, этажность, высота здания) которые не были изменены по состоянию на февраль 2023 г. – дату проведения повторной судебной экспертизы по настоящему спору.

В абзаце 2 пункта 25 постановления Пленума о самовольной постройке указано, что исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В пункте 30 указанного постановления, разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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 (абзац третий пункта 2, пункт 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 31 постановления Пленума о самовольной постройке).

В этой связи судам следовало установить техническую возможность приведения объекта или его части к техническим показателям объекта легализованного по решению суда.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (пункт 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (пункт 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Судебные инстанции, принимая решение о сносе объектов в связи с нарушением минимальных отступов от границ земельных участков, не учли, что данным обстоятельствам была дана оценка в рамках другого дела и с учетом полученного нотариального согласия смежных землепользователей также установлена несущественность нарушения, при этом доказательств изменения границ строения не представлено.

Заявителем также указано, что в спорном строении зарегистрированы и проживают помимо самого Коваля С.Н. его дочь – Коваль А.С., его внуки Коваль В.Е. [REDACTED] г.р. и несовершеннолетний Коваль Б.Д. [REDACTED] г.р., что подтверждено выписками из домовой книги и копиями паспортов.

Отвечая на данный довод заявителя, суды указали, что Коваль А.С. является совершеннолетней, доказательства родства с ответчиком Ковалем С.Н. и факта совместного проживания в спорном строении не представлено, а факт регистрации по месту жительства не свидетельствует о его проживании по месту регистрации.

Вместе с тем, согласно пункту 11 Пленума о самовольной постройке, если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 7 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 5 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. в части удовлетворения искового требования муниципального образования город Краснодар о сносе объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара Краснодарского края от 5 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. в части удовлетворения искового требования муниципального образования город Краснодар о сносе объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции. [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]