



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-396-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 февраля 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 администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Чернобривец Ирине Викторовне и Нусс Екатерине Александровне о признании незавершенного строительством объекта самовольной постройкой, возложении обязанности осуществить ее снос, взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе Чернобривец Ирины Викторовны и Нусс Екатерины Александровны на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Чернобривец И.В. и Нусс Е.А. – Рыбака А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи обратилась в суд с иском к ответчикам и просила признать самовольной постройкой незавершенный строительством объект недвижимости, возложить на Нусс Е.А. и Чернобривец И.В. обязанность по его сносу, а также взыскать судебную неустойку.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 30 января 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. Признан самовольной постройкой незавершенный строительством объект недвижимости, на Нусс Е.А., Чернобривец И.В. возложена обязанность осуществить снос самовольной постройки за свой счет в течение 3 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу. С ответчиков в солидарном порядке в пользу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи взыскана судебная неустойка за неисполнение решения суда по данному делу в размере 5 000 руб. в день, начиная с даты вступления в законную силу решения суда до момента его исполнения. С Нусс Е.А., Чернобривец И.В. в солидарном порядке в счет возмещения судебных расходов в доход государства взыскана государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи от 30 января 2023 г. оставлено без изменения, жалоба – без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2024 г. апелляционное определение от 14 декабря 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2024 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи от 30 января 2023 г. отменено. По делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 декабря 2024 г. апелляционное определение от 8 августа 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 марта 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение от 6 марта 2025 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Нусс Е.А. и Чернобривец И.В. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 24 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, 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 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.

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.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Нусс Е.А. и Чернобривец И.В. на праве общей долевой собственности по 1/2 доле каждой принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 878 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

Собственникам данного земельного участка в соответствии с действующим законодательством выдано уведомление от 13 августа 2021 г. № [REDACTED] о соответствии параметров, указанных в уведомлении от 6 июля 2021 г. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, со следующими характеристиками: количество этажей – 3, площадь застройки – 240,22 кв.м, высота – 11м, общая площадь – 477,35 кв.м.

Из уведомления следует, что земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2», установлены предельные параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м, предельная высота – 15 м, КИТ – 0,5, суммарная общая площадь строений, сооружений, зданий должна составлять не более 526,8 кв.м, максимальная площадь застройки земельного участка – 50%, минимальное озеленение земельного участка – 30%, а также в связи с расположением

земельного участка в зоне «ОГП-О» – оползневых процессов до начала строительства необходимо провести предварительное обследование и разработать инженерные мероприятия (противооползневые).

По заказу Нусс Е.А., Чернобривец И.В. ООО «СПК «ЗАРЯ» в 2021 году выполнено исследование, по итогам которого составлено заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Из представленной проектной документации, выполненной ООО «КрайСтройИнвест», следует, что планируемый к строительству индивидуальный жилой дом имеет общую площадь 477,35 кв.м, количество этажей – 3, высота здания – 11,56 м, площадь застройки земельного участка – 240,22 кв.м (26,2%), площадь бассейна – 48,5 кв.м (5,5 кв.м). поэтажный план жилого дома также содержит лифтовую шахту.

По результатам контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности), 21 июня 2022 г. составлен акт о выявлении нарушения требований части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации: строительство объектов капитального строительства в отсутствие разрешения на строительство пятиэтажного здания.

22 июня 2022 г. Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края уведомил администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи о возведении на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] пятиэтажного здания.

Определением Хостинского районного суда г. Сочи от 25 августа 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт консалтинг». Согласно экспертному заключению от 12 декабря 2022 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект капитального строительства, количество этажей – 3, на момент осмотра которого выполнены строительно-монтажные работы по возведению железобетонного монолитного здания с несущими стенами, жестко соединенными с железобетонным перекрытием, работы по возведению ограждающих стен и перегородок из керамических блоков, установлены оконные и дверные блоки. Не выполнены строительно-монтажные работы по устройству внутренней и наружной отделки здания, обустройству инженерных систем, не завершены кровельные работы.

На дату осмотра было установлено, что исследуемый объект не эксплуатируется, имеет характеристики: общая площадь здания – 477,1 кв.м, количество этажей – 3, высота – 10,5 м, площадь застройки – 227,1 кв.м.

Для предотвращения возникновения оползневых процессов на исследуемом земельном участке выполнены строительно-монтажные работы по возведению удерживающих противооползневых сооружений – монолитных

железобетонных подпорных стен. Возведенный в границах исследуемого земельного участка комплекс конструктивно связанных монолитных железобетонных сооружений, которые предотвращают возникновение оползневых процессов, является сооружением вспомогательного использования.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2023 г. с учетом определения об исправлении описки этого же суда от 18 июля 2023 г. назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно экспертному заключению ООО «Эксперт ЮФО» от 20 октября 2023 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 878 кв.м, расположенном по адресу: [REDACTED], находится объект капитального строительства: назначение – жилое, этажность – 3, общая площадь – 477,1 кв.м, высота – 10,25 м, площадь застройки – 229,1 кв.м.

Исследуемый объект соответствует параметрам, содержащимся в уведомлении о планируемом строительстве от 6 июля 2021 г., и выданном администрацией города Сочи Краснодарского края уведомлении о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельный участок № [REDACTED]

Здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], находится в границах правомерного земельного участка ответчиков, соответствует требованиям строительных градостроительных норм и правил, противопожарной безопасности, предъявляемым к зданиям такого типа, в том числе нормам СНиП, предъявляемым к строениям, расположенным в сейсмических районах, Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края, разрешенному использованию земельного участка.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 222, 260, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 7, 40, 42, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 2, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что спорное строение возведено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, не соответствует ранее выданному уведомлению о соответствии параметров планируемого строительства индивидуального жилого дома или садового дома, в связи с чем признается самовольным и подлежит сносу.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю) либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 № 44 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что 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.

По общему правилу наличие допущенных при возведении (создании) постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил являются основанием для признания постройки самовольной.

В соответствии с абзацами вторым и третьим пункта 29 постановления Пленума № 44, определяя последствия такого нарушения суду следует оценивать его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлившим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

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.

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены основные понятия, используемые в законодательстве о градостроительной деятельности, где объектом индивидуального жилищного строительства является 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 (пункт 39).

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).

Из систематического анализа положений пункта 1 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации, подпункта 9 статьи 1 и статей 37 и 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в градостроительном регламенте, должны соотноситься с видами разрешенного использования земельных участков, поскольку виды разрешенного использования являются, по сути, видами деятельности, осуществлять которую возможно при обязательном соблюдении требований, установленных градостроительным регламентом.

Судебные инстанции, разрешая спор, установили, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 878 кв.м, категории земель – населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, принадлежащем гражданам Нусс Е.А., Чернобривец И.В. возведен объект жилищного строительства.

Строительство объекта индивидуального жилищного строительства осуществлялось на основании проекта, подготовленного ООО «КрайСтройИнвест», и уведомлении департамента архитектуры и градостроительства администрации 6 июля 2021 г. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства с параметрами: площадь застройки 240,22 кв.м, высота 11 м, количество этажей – 3, общая площадь здания 477,35 кв.м, в котором указаны и предельные параметры разрешенного строительства: минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м, предельная высота – 15 м, коэффициент использования территории – 0,6, суммарная площадь строения – не более 526,8 кв.м., площадь застройки земельного участка – 50%, минимальное

озеленение земельного участка – 30%, с обязательным обследованием и разработкой инженерных мероприятий (противопожарных).

Таким образом, при возведении спорного объекта должны были соблюдаться нормы градостроительных и строительных норм, в том числе предельные параметры разрешенного строительства.

Разрешая спор и удовлетворяя иск о сносе, судебные инстанции правомерно учитывали все последствия выявленных уполномоченным органом нарушений, допущенных при строительстве, а также с учетом конкретных обстоятельств дела сделали обоснованный вывод о существенных нарушениях норм градостроительного законодательства при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, которые не могут быть устранены иным способом.

По результатам проведенной ООО «Эксперт Консалтинг» судебной экспертизы подготовлено заключение от 12 декабря 2022 г. № 771-12-22, согласно которому общая площадь здания составляет 477,1 кв.м, количество этажей – 3, подземные этажи отсутствуют, высота здания – 10,5 м, площадь застройки – 227,1 кв.м, при этом часть подпорных стен здания расположена на смежных участках с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], принадлежащих Нусс Е.А., конструктивные особенности и расположение объекта на местности не влечет перекрытия местных проходов (подъездов) к соседним земельным участками. По результатам обследования земельного участка и геодезических измерений установлено, что исследуемый участок расположен на склоне крутизной 25° и более в нижней части участка, абсолютные отметки поверхности 146,5–152,9 м.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассматривая дело, назначил повторную судебную строительно-техническую экспертизу. Согласно представленному экспертному заключению от 20 октября 2023 г. № 33-1011 на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект капитального строительства – жилой дом, этажностью – 3, общей площадью – 477,1 кв.м, высота здания – 10,25, площадь застройки – 229,1, которое соответствует параметрам, содержащимся в уведомлении о планируемом строительстве от 6 июля 2021 г., угрозы жизни и здоровью граждан не имеется.

Согласно части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Документами, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», являются, в том числе и национальные стандарты Российской Федерации и (или) своды правил (части национального стандарта и (или) часть свода правил).

Согласно пункту 4.2.1 свода правил СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 октября 2016 г. № 725/пр., правила определения площадей помещений, площади здания, этажности и строительного объема жилых домов вне зависимости от форм собственности следует принимать согласно приложению А СП 54.13330.2022, при этом при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, при размещении здания на участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли (примечание А.1.7).

В приложении 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземлестроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37, предусмотрено, что этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей. Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

Порядок определения количества надземных этажей разъяснен также в письме Федеральной службы государственной регистрации от 12 мая 2020 г. № 4200-А5/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства».

Таким образом, из имеющихся в материалах дела технической документации, актов осмотра, фотоматериалов, с учетом данных, указанных в исследовательской части судебных экспертиз, судебные инстанции правомерно установили, что возведенное здание расположено на склоне земельного участка с крутизной 25°, имеет этажи (объемные пространства), доступ в них обеспечивается лестничными маршами и лифтовой шахтой, при этом наружные стены выполнены из монолитных конструкций, которые выполняют также и функцию подпорных стен.

В этой связи, учитывая расположение строения на склоне, первые надземные этажи следовало определять от нижней планировочной отметки земли. Кроме того, наличие подпорного сооружения (стены высотой более 7 м), выполняющего функции восприятия горизонтального давления и удержания грунта при перепадах высоты отметок, не исключает наличия в здании надземного этажа, подлежащего учету при определении этажности жилого дома.

Поскольку установлено, что при строительстве объекта были допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, в

том числе, возведение строения с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей, иск удовлетворен правомерно.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Несогласие заявителя кассационной жалобы с оценкой судами первой и апелляционной инстанций 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 390¹⁵ 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.

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

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 января 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи