



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-10-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 Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Пасько Наталье Владимировне и Удрасу Даниле Сергеевичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе администрации федеральной территории «Сириус» на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя администрации ФТ «Сириус» Сергиенко И.Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя Пасько Н.В. и Удраса Д.С. – Мананко Т.О., возражавшую против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Пасько Н.В. о сносе самовольной постройки.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 25 января 2022 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечен несовершеннолетний Удрас Д.С. в лице законного представителя – Пасько Н.В.

Этим же определением администрация федеральной территории «Сириус» привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 марта 2023 г. в удовлетворении исковых требований администрации г. Сочи отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. указанное выше апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрации федеральной территории «Сириус» содержится просьба об отмене решения Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 марта 2023 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 25 декабря 2025 г. администрации федеральной территории «Сириус» восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением этого же судьи от 21 января 2026 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, изложенные в кассационной жалобе, а также возражения на нее, 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, Пасько Н.В. и Удрасу Д.С. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 411 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство.

18 апреля 2020 г. Пасько Н.В. обратилась в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г. Сочи с уведомлением о планируемом строительстве (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства на принадлежащем ей земельном участке.

Уведомлением от 28 апреля 2020 г. № 21.01-21/14422 Пасько Н.В. отказано в согласовании строительства (реконструкции), поскольку земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в зоне зеленых насаждений общего пользования и в зоне оползневых процессов («ОГП-О»).

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г. уведомление Департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г. Сочи от 28 апреля 2020 г. № 21.01-21/14422 признано незаконным.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2022 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г. отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска Пасько Н.В. к Департаменту архитектуры, градостроительства и благоустройства г. Сочи.

Определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 января 2023 г. указанное выше апелляционное определение отменено, оставлено в силе решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г.

6 августа 2021 г. специалистом Управления муниципального земельного контроля администрации г. Сочи проведено обследование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], по результатам которого установлено, что на территории данного участка возведен двухэтажный объект капитального строительства в отсутствие необходимых уведомлений и разрешений на строительство (реконструкцию).

Суд первой инстанции, приняв во внимание обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г., пришел к выводу об отсутствии оснований для признания спорного объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], самовольной постройкой.

При этом суд исходил из того, что ответчиком Пасько Н.В. фактически проведена реконструкция одноэтажного жилого дома 1988 года постройки площадью 32,8 кв. м, расположенного на указанном участке. Вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г. ранее выданный отказ в согласовании строительства (реконструкции) данного объекта был признан незаконным.

Суд апелляционной инстанции с данными выводами согласился, дополнительно отметив, что согласно заключению специалиста ООО «Проектно-изыскательная фирма «Базис-Гео» от 16 июня 2021 г. на территории указанного земельного участка не выявлено оползневых процессов или иных неблагоприятных явлений, в связи с чем проведение противооползневых мероприятий не требуется.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В силу пункта 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.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки,

документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (пункт 2).

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 застройке» (далее – постановление Пленума от 12 декабря 2023 г. № 44) 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.

Таким образом, 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) (пункт 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

Право собственности на одноэтажный жилой дом 1988 года постройки общей площадью 32,8 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], зарегистрировано за Пасько Н.В. (свидетельство о государственной регистрации права от 1 октября 2015 г. № [REDACTED]).

Из представленной выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 23 июля 2021 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 411 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Пасько Н.В. и Удрасу Д.С. на праве общей долевой собственности, расположено строение с кадастровым номером [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 мая 2022 г. по делу № [REDACTED] удовлетворено административное исковое заявление Пасько Н.В., действующей также в интересах Удраса Д.С., к Департаменту архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи. Признано незаконным уведомление (отказ) от 28 апреля 2020 г. № 21.01-21/14422, принятое по результатам рассмотрения уведомления Пасько Н.В. о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Из представленного акта проверки органа муниципального контроля от 6 августа 2021 г. № 335 и приложенных к нему фотоматериалов следует, что расположенный на указанном земельном участке объект имеет измененные технические характеристики, не соответствующие объекту 1988 года постройки.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объекта капитального строительства 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.

В соответствии с частью 1 статьи 36 данного кодекса 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.

Реконструкция указанных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 в части 8 данной статьи 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 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции в нарушение указанных норм оставили без проверки вопрос выполнения собственником жилого дома работ по реконструкции, в результате которых возник новый объект с иными техническими характеристиками (увеличены этажность, площадь).

Не было предметом судебной оценки и то обстоятельство, что спорный объект мог быть возведен после сноса одноэтажного жилого дома 1988 года постройки общей площадью 32,8 кв. м, принадлежащего Пасько Н.В.

Таким образом, суды, разрешая спор с учетом обстоятельств, установленных в рамках дела № [REDACTED] относительно соблюдения Пасько Н.В. при планируемом строительстве земельного законодательства и расположения земельного участка в зоне «ОГП-О» (зоне оползневых процессов), оставили без проверки вопросы наличия допущенных при реконструкции (строительстве) спорного объекта публично-правовых нарушений содержательного характера, которые также являлись основанием для обращения уполномоченного органа в суд с настоящим иском.

Согласно пункту 5 части 1 статьи 8 Федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус» органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия органов местного самоуправления городского округа (в том числе по решению вопросов местного значения городского округа), определенные Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами.

Частью 4 статьи 47 указанного закона предусмотрено, что словосочетания «федеральная территория «Сириус» и «муниципальное образование городской округ Сириус» используются в одном значении, если иное не предусмотрено данным федеральным законом.

Таким образом, при разрешении спора судам необходимо было определить орган, уполномоченный на обращение в суд с иском по настоящему делу.

Между тем в нарушение предусмотренного законом порядка суд первой инстанции привлек администрацию федеральной территории «Сириус» к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего требований относительно предмета спора, что могло ограничить права стороны по делу (статья 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данный правовой подход был отражен в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2025 г. № 18-КГ25-267-К4.

Принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа как основополагающему документу территориального планирования, определяющему стратегию градостроительного развития территорий, предусмотрен частью 3 статьи 9, частями 9 и 10 статьи 31, пунктом 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности федеральной территории «Сириус» от 5 марта 2024 г. и от 4 февраля 2025 г., представленным администрацией федеральной территории «Сириус», а также фрагментам Генерального плана г. Сочи и ситуационного плана с границами красных линий, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах федеральной территории «Сириус», в функциональной зоне зеленых насаждений общего пользования, а также в зоне «ОГП-О» (зоне оползневых процессов).

В этой связи подлежали правовой оценке и доводы администрации федеральной территории «Сириус», не являющейся участником спора по указанному выше делу № [REDACTED], относительно нахождения спорного земельного участка в зоне зеленых насаждений общего пользования с учетом сведений Генерального плана г. Сочи, утвержденного решением Городского Собрания г. Сочи от 14 июля 2009 г. № 89.

В соответствии с частью 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.

Если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании доказательств (пункт 1 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания с учетом существа спора.

Администрация федеральной территории «Сириус» в суде апелляционной инстанции заявляла ходатайство от 24 февраля 2025 г. о проведении по делу судебной строительно-технической экспертизы для определения технико-экономических характеристик спорного объекта, его расположения в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а также соответствия здания требованиям градостроительного законодательства, строительным, противопожарным и иным нормам, генеральному плану и т. д.

Между тем суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении ходатайства о назначении по делу экспертизы по вопросам, требующим специальных познаний, в результате чего администрация федеральной территории «Сириус», привлеченная к участию в деле в качестве третьего лица, была лишена возможности доказать наличие нарушений, допущенных при строительстве спорного объекта.

В абзаце втором пункта 13 постановления Пленума от 12 декабря 2023 г. № 44 разъяснено, что в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной (например, в случае отчуждения самовольной постройки – ее приобретатель; наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором расположена такая постройка).

Из материалов дела усматривается, что Удрас Д.С., в интересах которого действовала Пасько Н.В. как законный представитель, [REDACTED] г. достиг совершеннолетия.

Однако вопрос о привлечении указанного лица к участию в деле в качестве самостоятельного ответчика судами не рассматривался, что привело к ограничению процессуальных прав Удраса Д.С. как участника спора.

Данное процессуальное нарушение является существенным и могло привести к принятию неправильных судебных постановлений (часть 3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

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:

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 23 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи