



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 44-КГ26-4-К7

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

26 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,  
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Индустриального района г. Перми к Бастриковой Виктории Маратовне, Бастрикову Станиславу Александровичу, Бастрикову Владиславу Александровичу, Бастрикову Яну Александровичу, законному представителю Бастрикова Никиты Александровича и Бастрикова Захара Александровича – Труновой Наталье Юрьевне о признании здания самовольной постройкой и его сносе, по встречному иску Бастриковой Виктории Маратовны, Бастрикова Станислава Александровича, Бастрикова Владислава Александровича, Бастрикова Яна Александровича, законного представителя Бастрикова Никиты Александровича и Бастрикова Захара Александровича – Труновой Натальи Юрьевны к администрации Индустриального района г. Перми, администрации г. Перми о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права собственности,

по кассационной жалобе Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Перми на решение Индустриального районного суда г. Перми от 4 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 14 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24 сентября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Бастрикова С.А. и Бастриковой В.М. – Новикову И.В., Мозжерину М.А., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация Индустриального района г. Перми обратилась в суд с иском к Бастрикову А.П., Бастриковой В.М. о признании трехэтажного здания с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 847,8 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой, возложении обязанности на ответчиков в течение 30 дней с момента вступления решения в законную силу за свой счет снести указанное здание, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ответчиками решения суда об удовлетворении исковых требований в сроки, установленные судом, предоставить администрации Индустриального района г. Перми право исполнить решение суда самостоятельно или с привлечением третьих лиц с последующим отнесением расходов на ответчиков, в случае неисполнения решения суда в течение тридцати календарных дней с момента вступления его в законную силу в пользу администрации Индустриального района г. Перми взыскать с ответчиков неустойку в размере 1 000 рублей за каждый день просрочки исполнения решения суда по день его фактического исполнения.

Бастрикова В.М., Бастриков В.А., Бастриков С.А., Бастриков Я.А., законный представитель Бастрикова Н.А. и Бастрикова З.А. – Трунова Н.Ю. обратились в суд со встречным иском к администрации Индустриального района г. Перми, администрации г. Перми о сохранении здания в реконструированном состоянии, признании права собственности на здание.

В ходе рассмотрения дела произведена замена умершего ответчика Бастрикова А.П. (т.4, л.д.12) его правопреемниками на Бастрикова С.А., Бастрикова В.А., Бастрикова Я.А., законного представителя Бастрикова Н.А. и Бастрикова З.А. – Трунову Н.Ю. (т.4, л.д.105-106).

Решением Индустриального районного суда г. Перми от 4 октября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 14 мая 2025 г., в удовлетворении исковых требований администрации Индустриального района г. Перми отказано. Встречные исковые требования удовлетворены. Трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 989,5 кв.м сохранено в реконструированном состоянии.

За Бастриковой В.М. признано право общей долевой собственности в размере 1/2 доли в праве на нежилое здание с помещениями коммерческого

назначения - трехэтажное здание с подвалом общей площадью 989,5 кв.м, возведенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] и земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], за Бастриковым С.А., Бастриковым В.А., Бастриковым Я.А., Бастриковым Н.А., Бастриковым З.А. – по 1/10 доли за каждым.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24 сентября 2025 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 13 апреля 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, 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 статьей 390<sup>14</sup> 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Бастрикову А.П. и Бастриковой В.М. на праве общей долевой собственности по 1/2 доли принадлежал земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 652 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – отдельно стоящие односемейные дома (коттеджи) с земельными участками (индивидуальные жилые дома), по адресу: [REDACTED], дата постановки на кадастровый учет – 20 февраля 2012 г.

На указанном участке находится объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 847,8 кв.м, принадлежавший на праве общей долевой собственности Бастрикову А.П. и Бастриковой В.М., имеющий следующие характеристики: трехэтажное жилое здание, поставленное на кадастровый учет 11 марта 2015 г. на основании технического плана, в составе которого имелась декларация об объекте недвижимости, объект описан как жилой дом, 2013 года завершения

строительства.

По результатам обследования территории Индустриального района г. Перми установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 652 кв.м возведено 3-этажное нежилое здание общей площадью 847,8 кв.м, в том числе 1 этаж подземный, кадастровый номер - [REDACTED], обладающий признаками самовольной постройки.

Согласно акту осмотра № 25 от 16 августа 2023 г. фасад здания облицован профнастилом, витражными окнами, материалы основания и наружных стен бетонные. К зданию подведены коммуникации (электричество, газ, вода). Объект эксплуатируется как магазин. Согласно сведениям из выписки ЕГРН в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположен 3-этажный жилой дом общей площадью 847,8 кв.м, в т.ч. 1 этаж подземный, основной вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает размещения магазина для автозапчастей (Зона Ж-4) (т.1, л.д. 10).

Согласно сведениям автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности г. Перми разрешительная документация на строительство (реконструкцию) указанного объекта не выдавалась.

По сведениям Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Перми с соответствующими заявлениями о выдаче такой разрешительной документации кто-либо не обращался.

5 августа 2023 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учета в связи с образованием земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] из категории земель: «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «под жилой дом», площадь – 730 кв.м (принадлежит на праве собственности Черемных С.М. и Черемных В.В.) и [REDACTED] – из категории земель: «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «оказание социальной помощи населению», площадь – 727 кв.м (находится в долевой собственности Бастриковой В.М., Бастрикова А.П.).

Земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] образовались путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Согласно сведениям из ЕГРН от 17 октября 2023 г. на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413841:306 площадью 727 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – оказание социальной помощи населению, дата присвоения кадастрового номера – 25 августа 2023 г. расположен объект с кадастровым номером [REDACTED], площадью 847,8 кв.м (т.1, л.д.146, 196).

По сведениям Управления Росреестра по Пермскому краю, государственная регистрация права собственности на объект с кадастровым номером [REDACTED] осуществлялась в соответствии с Федеральным

законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», соответственно характеристики спорного объекта внесены в ЕГРН на основании представленного технического плана, в котором указано, что объект является жилым домом.

В 2021 г. собственниками принято решение о реконструкции здания и разработана проектная документация: «здание магазина (реконструкция) по адресу: [REDACTED]».

На основании проектной документации произведена реконструкция спорного здания в нежилое.

22 декабря 2023 г. Бастриков А.П. обратился в администрацию Индустриального района г. Перми с заявлением о переводе жилого помещения по адресу: [REDACTED] в нежилое помещение (т.2, л.д.31-33).

Администрация Индустриального района г. Перми, рассмотрев представленные документы, отказала в переводе указанного помещения из жилого в нежилое в связи с подачей документов в неуполномоченный орган, а также в связи с тем, что, право собственности на переводимое помещение обременено правами третьих лиц, о чем заявителю направлено соответствующее уведомление от 28 декабря 2023 г. (т.2, л.д.29).

Согласно заключениям специалистов ООО «СТЭМП-СЕРВИС» по результатам строительно-технической экспертизы и специалистов ООО «Промтехзащита ПК» по оценке требований пожарной безопасности установлено, что здание является капитальным, наружный контур не изменен. Планировочные изменения объекта в результате реконструкции обусловлены необходимостью улучшения недвижимого имущества. Конструкции здания удовлетворяют требованиям прочности, жесткости, общей устойчивости и соответствуют требованиям действующих нормативных документов, оборудовано необходимыми инженерными коммуникациями. Нарушений строительных, градостроительных норм и правил не имеется. Здание соответствует нормам пожарной безопасности (т.2, л.д.178-189, т.3, л.д.1-77).

В соответствии с заключением, составленным ООО «Гранд Тэон» в декабре 2021 года, установлено соответствие технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства требованиям механической безопасности (т.3, л.д.78-126).

Определением Индустриального районного суда г. Перми от 15 апреля 2024 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ИП Долинину С.В., Лыкову С.В.

Из экспертного заключения ИП Долинина С.В. от 30 сентября 2024 г. следует, что трехэтажное здание общей площадью 847,8 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенное на земельном участке [REDACTED], возведено в 2013 г. как объект индивидуального жилищного строительства, реконструировано в 2021 г., является

административным зданием коммерческого назначения, соответствует требованиям строительных норм и требованиям пожарной безопасности (т.4, л.д.59-101).

Эксперт по пожарной безопасности Лыков С.В. в заключении от 18 сентября 2024 г. также пришел к выводу о соответствии объекта исследования требованиям пожарной безопасности (т.4, л.д.128-154).

Разрешая спор по первоначальному иску и отказывая в его удовлетворении, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект расположен в пределах границ земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчикам, разрешенное использование которого позволяет размещение на нем нежилого здания, объект не создает угрозу жизни и здоровью, при его возведении (реконструкции) существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил допущено не было.

Отклоняя доводы истца по первоначальному иску о том, что ответчиками мер для получения разрешения на реконструкцию строения не предпринималось, суд указал на имеющиеся в материалах дела документы по разработке проектной документации, на основании которой была произведена реконструкция спорного здания.

Разрешая встречные иски и удовлетворяя их, суд первой инстанции, пришел к выводу о том, что реконструкция спорного строения произведена в границах принадлежащего ответчикам на праве собственности земельного участка, сохранение реконструированного здания не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, реконструированный объект соответствует градостроительным, строительным и экологическим нормам и правилам.

Кроме того, суд первой инстанции указал на то, что кадастровым инженером подготовлен технический план на реконструированный объект – нежилое здание с помещениями коммерческого назначения, по результатам кадастровых работ площадь нежилого здания с помещениями коммерческого назначения составила 989,5 кв.м, здание расположено в границах земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 4 февраля 2025 г. по делу назначена дополнительная комплексная строительно-техническая экспертиза и экспертиза пожарной безопасности, производство которой поручено экспертам КГАУ «Управление государственной экспертизы Пермского края» (т.5, л.д.137-148).

В соответствии с выводами дополнительной экспертизы в здании имеются все необходимые инженерные системы. Существующая прочность примененных материалов при строительстве здания удовлетворяет требованиям проектной и нормативной документации. Здание с кадастровым номером [REDACTED] соответствует требованиям строительных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, при возведении строительных конструкций строительные нормы и правила не нарушены (т.5, л.д.179-253).

Суд апелляционной инстанции, также указал, что владельцами здания принимались меры к легализации реконструированного объекта, к изменению вида разрешенного использования земельного участка, в связи с чем согласился с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для сноса самовольной постройки и о необходимости сохранения объекта в реконструированном состоянии с признанием права собственности на этот объект.

С выводами нижестоящих инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами 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 самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 10 постановление Пленума № 44 последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3.1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения.

Из пункта 18 постановления Пленума № 44 следует, что правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута при осуществлении строительства обязаны соблюдать правовой режим земельного участка, а также ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 41 Земельного кодекса Российской Федерации). При разрешении споров, связанных с самовольными постройками, судам следует учитывать, что правовой режим земельного участка определяется исходя из принадлежности этого участка к определенной категории земель и его разрешенного использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями. Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой (пункт 19 постановления Пленума № 44).

В силу пункта 43 постановления Пленума № 44 признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

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

В силу пункта 1 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статье 16 Жилищного кодекса

Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства представляет собой 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.

В силу подпункта 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов 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.

Как установлено судами, строение, в отношении которого возник спор, поставлено на кадастровый учет 11 марта 2015 г. в упрощенном порядке на основании декларации об объекте недвижимости. Сведений о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию), разрешений на ввод в эксплуатацию в отношении объекта коммерческого назначения отсутствуют.

В отношении спорного объекта в 2021 году осуществлена реконструкция для цели его использования в качестве магазина.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 26 июня 2007 г. № 143, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в зоне «Зона индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4)», в качестве условно разрешенных видов использования для зоны Ж-4 являются «магазины».

При рассмотрении дела судами не было учтено, что объект капитального строительства, в отношении которого возник спор, расположен на двух земельных участках с различными видами разрешенного использования. Так, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет вид разрешенного использования – оказание социальной помощи населению, а участок с кадастровым номером [REDACTED] – отдельно стоящие односемейные дома (коттеджи) с земельными участками (индивидуальные жилые дома).

Между тем в соответствии с приказом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 29 ноября 2021 г. № 31-02-1-4-1947 Бастриковой В.М., Бастрикову А.П. отказано в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED].

\_\_\_\_\_ – «магазины» (4.4)» в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4) по ул. \_\_\_\_\_ (т.1, л.д. 194-195).

В соответствии с действующим градостроительным законодательством для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства в настоящее время не требуется получения разрешения на строительство (реконструкцию) за исключением случаев, установленных статьей 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации. В целях строительства указанного объекта необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции, содержащее сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства и об отступах от границ земельного участка (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом отсутствие в законодательстве требования о получении разрешения на строительство (реконструкцию), подготовке проектной документации и проведении экспертизы этой документации при строительстве индивидуальных жилых домов не относится к объектам капитального строительства нежилого коммерческого назначения, для возведения которых градостроительным законодательством предусмотрен иной порядок на основании разрешительной документации (статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (пункт 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые помещения, регулируются главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований данного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Несоблюдение предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации условий перевода помещения является основанием для отказа в изменении назначения помещения (пункт 3 части 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как указано в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 декабря 2025 г.), процедура перевода объектов индивидуального жилищного строительства в нежилые здания не должна

являться способом обхода предусмотренной законом процедуры возведения и введения в гражданский оборот объекта капитального строительства коммерческого назначения в упрощенном порядке под видом жилого дома, построенного изначально в качестве нежилого здания без соблюдения требований, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Приведенные нормы закона и разъяснения Верховного Суда Российской Федерации при разрешении настоящего спора судами учтены не были.

Поскольку спорные здания возведены без подготовки разрешительной документации, то есть без контроля уполномоченных градостроительным законодательством органов, право собственности на них зарегистрировано как на жилые здания, то при переводе таких объектов в нежилые здания требуется исследование вопроса о соответствии данных объектов строительным и градостроительным нормам, предъявляемым к нежилым объектам, с учетом их использования неограниченным кругом лиц.

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 390<sup>14</sup> - 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Индустриального районного суда г. Перми от 4 октября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 14 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24 сентября 2025 г. ~~отменить~~, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи