



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-56-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Марьина А.Н. и Назаренко Т.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Вишняковой Татьяне Николаевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Вишняковой Татьяны Николаевны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей Вишняковой Т.Н. – Свиридова В.В. и Русанова С.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя администрации федеральной территории «Сириус» Шаргаеву Н.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Вишняковой Т.Н. о сносе самовольной постройки.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 13 сентября 2024 г. исковые требования Администрации удовлетворены частично. Суд признал самовольной постройкой трехэтажный объект капитального строительства, возведенный на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED]. На Вишнякову Т.Н. возложена обязанность по осуществлению его сноса за свой счет. Указано, что в случае неисполнения в двухмесячный срок решения суда взыскивать с Вишняковой Т.Н. в пользу Администрации судебную неустойку в размере 500 руб. в день за каждый день просрочки исполнения решения суда. В удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июля 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу не 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 таких нарушений при рассмотрении настоящего дела допущено не было.

Судом установлено, что Вишняковой Т.Н. на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид

разрешенного использования – для индивидуальной жилой застройки, расположенные по адресу: [REDACTED].

Право собственности Вишняковой Т.Н. на указанные земельные участки возникло на основании договоров купли-продажи от 30 декабря 2020 г., по которым она приобрела у Мусаевой А.Д. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв. м с расположенным на нем жилым домом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 211,4 кв. м по ул. [REDACTED] и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв. м с расположенным на нем жилым домом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 206,4 кв. м по ул. [REDACTED].

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства Администрации Мусаевой А.Д. было выдано уведомление от 13 января 2021 г. № [REDACTED] о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] установленным параметрам и о допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

13 января 2021 г. департаментом архитектуры и градостроительства Администрации выдано уведомление № [REDACTED] о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на другом земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] установленным параметрам и о допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Вишнякова Т.Н. осуществила реконструкцию объектов капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] соответственно.

Из акта проверки соблюдения земельного законодательства, составленного отделом земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля Администрации, от 27 мая 2021 г. следует, что на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] возводится двухэтажный объект незавершенного капитального строительства, расположенный на едином фундаменте, находящийся одновременно на двух указанных земельных участках, без соблюдения отступов от границ этих участков.

Новый объект капитального строительства не соответствует уведомлениям от 13 января 2001 г. № [REDACTED] и [REDACTED] о реконструкции объектов, выданным на имя предыдущего собственника Мусаевой А.Д., а также не соответствует уведомлениям, выданным на имя нового собственника Вишняковой Т.Н., от 13 августа 2021 г. № 1621 и 1622 об окончании строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства.

При этом на основании уведомлений от 13 августа 2021 г. № 1621 и 1622 в сведения ЕГРН внесены изменения об этажности и площади двух самостоятельных жилых домов: с кадастровым номером [REDACTED] – 3 этажа, общая площадь – 359,4 кв.м и с кадастровым номером [REDACTED] – 3 этажа, общая площадь – 359,2 кв. м.

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства Администрации информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), вводе в эксплуатацию единого объекта капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] отсутствует.

Суд первой инстанции руководствовался статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что ответчиком не представлено доказательств возведения объекта капитального строительства в соответствии с разрешительной и иной документацией на реконструкцию объектов капитального строительства как домов блокированной застройки, согласованной в установленном законом порядке, а также что ответчиком не представлено доказательств того, что возведенный объект возможно привести в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в связи с чем пришел к выводу о частичном удовлетворении иска Администрации.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований не согласится с такими выводами не усматривает.

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 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.

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» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признается застройка 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 приводят либо частноправовые нарушения (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовые нарушения формального (отсутствие необходимых разрешений) или содержательного (нарушение градостроительных и строительных норм и правил) характера.

Из имеющихся в деле технического паспорта по состоянию на 2 ноября 2009 г. и кадастрового паспорта земельного участка от 11 сентября 2010 г. следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] возведен двухэтажный жилой дом 2009 года постройки общей площадью 211,4 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

По состоянию на 12 марта 2009 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен двухэтажный жилой дом общей площадью 206,4 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

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.

В заключении судебной экспертизы от 29 июня 2022 г. № 642-06-22 сделан вывод о проведенных Вишняковой Т.Н. строительными работами по реконструкции объектов капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], в результате которой была изменена этажность зданий и их технико-экономическое назначение.

В рамках повторной судебной строительно-технической экспертизы от 7 августа 2024 г. № 80-08-24 установлено, что спорные объекты относятся к объектам блокированной застройки, поскольку строения расположены в одном ряду и имеют общую боковую стену без проемов с количеством этажей – 3, находятся в территориальной зоне ОЦ-1 «зона жилая и общественно-деловая».

Согласно пункту 13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительством признается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) признается 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 (пункт 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции, исследуя имеющиеся в деле технические паспорта, акты проверки уполномоченных органов, а также заключения экспертов, сделали правильный вывод о возведении Вишняковой Т.Н. нового объекта блокированной застройки, понятие о котором закреплено в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении которого не проводится экспертиза проектной документации.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя в том числе минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, за пределами которых запрещено строительство; предельное количество этажей или предельную высоту зданий; максимальный процент застройки (часть 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В пункте 29 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» разъяснено, что по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Вместе с тем при определении последствий 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, повлиявшим 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.

Судебные инстанции при рассмотрении настоящего спора, оценивая допущенные при строительстве нового здания нарушения, сделали правильный вывод о их существенности, что исключает возможность сохранения такого объекта и влечет невозможность его приведения в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки а территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 июля 2021 г. были приняты обеспечительные меры, в том числе запрещено отделу по вопросам миграции (Адлерский район) УВД по городу Сочи осуществлять регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания в спорном объекте недвижимости до рассмотрения спора по существу.

Таким образом, действия, связанные с регистрацией граждан, при наличии принятых судом обеспечительных мер не имеют правового значения для разрешения спора о сносе самовольной постройки.

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

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 13 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от ~~2 октября~~ 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи