



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ26-39-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Назаренко Т.Н. и Киселева А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа Чехов Московской области к Толкачеву Андрею Алексеевичу о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой, возложении обязанности по сносу самовольной постройки, взыскании судебной неустойки

по кассационной жалобе администрации городского округа Чехов Московской области на решение Чеховского городского суда Московской области от 16 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя администрации городского округа Чехов Московской области Савичеву А.С., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Толкачева А.А. и его представителя Поплавского В.Ю., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация городского округа Чехов Московской области обратилась в суд с иском к Толкачеву А.А. и просила признать объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], возведенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой, возложить на Толкачева А.А. обязанность снести данный объект за свой счет, в случае неисполнения решения суда взыскать с Толкачева А.А. судебную неустойку в размере 5000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения.

Решением Чеховского городского суда Московской области от 16 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 марта 2025 г., исковые требования администрации городского округа Чехов Московской области удовлетворены частично. Объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] признан самовольной постройкой. На Толкачева А.А. возложена обязанность в течение шести месяцев со дня вступления настоящего решения суда в законную силу привести в соответствие с установленными требованиями объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] путем увеличения степени огнестойкости здания не менее чем до III и предела огнестойкости наружной стены с южной стороны не менее чем до REI150. На Толкачева А.А. возложена обязанность снести за свой счет самовольно возведенный объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] в случае неприведения объекта капитального строительства в соответствие с установленными требованиями в течение шести месяцев со дня вступления решения суда в законную силу. В случае неисполнения Толкачевым А.А. решения суда постановлено взыскать с Толкачева А.А. в пользу администрации городского округа Чехов Московской области судебную неустойку в размере 200 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 16 февраля 2026 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 26 мая 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, 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 приходит к выводу, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Толкачев А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1041 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта (ранее – для индивидуального жилищного строительства), расположенного по адресу: [REDACTED], границы участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, право собственности зарегистрировано 20 августа 2019 г.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], приобретенного Толкачевым А.А. на основании договора купли-продажи от 8 июня 2009 г. (регистрация права 29 июня 2009 г.).

Согласно данным ЕГРН на указанном земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 465,2 кв.м, год завершения строительства – 2014, собственником которого является Толкачев А.А., государственная регистрация права произведена 21 апреля 2015 г.

На основании заявления Толкачева А.А. от 21 сентября 2023 г., в целях обеспечения информацией Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области подготовлен генеральный план земельного участка № [REDACTED], согласно которому земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в зоне Ж-2, предельные параметры определены градостроительным регламентом, приведены сведения о видах разрешенного использования (основные, условно-разрешенные, вспомогательные).

По результатам рассмотрения уведомления о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства от 19 ноября 2019 г. администрацией городского округа Чехов Московской области выдано уведомление о соответствии от 22 ноября 2019 г. № [REDACTED].

Впоследствии по завершении строительства Толкачев А.А. обратился в администрацию городского округа Чехов за получением уведомления о соответствии реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Уполномоченным органом выдано уведомление от 29 ноября 2019 г. № [REDACTED] о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в связи с несоблюдением градостроительных норм в части отступа от границ земельного участка.

По результатам выездного осмотра объекта капитального строительства Главным управлением государственного строительного надзора Московской области составлен протокол от 3 октября 2023 г. (с приложенными фотоматериалами), а также акт от 3 октября 2023 г., которыми установлено нахождение на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] двухэтажного нежилого здания, используемого в качестве ремонтной автомастерской, для строительства данного объекта в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации требуется разрешение на строительство.

В связи с возведением здания с нарушением градостроительных и строительных норм и правил Главным управлением государственного строительного надзора Московской области направлено уведомление Главе городского округа Чехов Московской области от 3 октября 2023 г. о выявлении самовольной постройки.

Согласно сведениям, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Московской области, информация о выданных разрешениях на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства на земельном участке отсутствует.

В соответствии с данными Региональной информационной системой земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет пересечение с охранный зоной инженерных коммуникаций С-187, РП-51 - ТП-524, ВЛ-6 кВ, 3,37 км, процент пересечения 0,1%.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 51, 52, 55³² Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 40 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее также – постановление Пленума № 44), постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», исходил из того, что спорное нежилое строение в целом соответствует градостроительным, строительным, санитарным нормам и правилам, при этом выявленные нарушения противопожарных норм возможно устранить без сноса спорного объекта, нарушение отступа до границ земельного участка само по себе существенным

нарушением не является, каких-либо претензий к ответчику за все время существования спорного объекта смежными землепользователями не предъявлялось, в связи с чем пришел к выводу о возложении на ответчика обязанности привести объект капитального строительства в соответствие установленными требованиями, в случае неисполнения которой строение подлежит сносу.

С выводами судебных инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

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 № 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

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 3¹ 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 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.

Под реконструкцией объектов капитального строительства согласно подпункту 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 действующим градостроительным законодательством для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства в настоящее время не требуется получения разрешения на строительство за исключением случаев, установленных статьей 51¹ 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 1¹ части 17 статьи 51, статья 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом отсутствие в законодательстве требования о получении разрешения на строительство, 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).

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 эксперта от 7 октября 2024 г. № Г-01-9798/10-24, подготовленного по результатам натурного осмотра объекта капитального

строительства с кадастровым номером [REDACTED] с учетом особенностей всех конструктивных решений инженерных систем, коммуникаций и прилегающей территории, сделаны выводы о наличии в строении нескольких гаражных боксов для ремонта и хранения автомобилей, в связи с чем объект не является объектом индивидуального жилищного строительства.

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

Таким образом, судебные инстанции не обеспечили проверку и оценку доказательств, свидетельствующих о строительстве нового нежилого здания автосервиса.

Кроме того, следовало учитывать, что при реконструкции объекта изменяются его технико-экономические показатели (включая площадь объекта), либо осуществляется замена (восстановление) несущих конструкций (пункт 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в результате произведенных строительных работ в спорном строении отсутствуют помещения, в том числе вспомогательного использования, для постоянного проживания граждан (СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001).

В этой связи необходимо было исходить из того, что здание приобрело иное функциональное назначение, связанное с хранением и ремонтом автомобилей, о чем также свидетельствуют конструктивные элементы строения: наличие в нем специального технического оборудования, количество боксов и иных административных помещений.

Таким образом, судебные инстанции без учета всех имеющихся в деле доказательств, в том числе протокола осмотра, иных технических документов не обеспечили проверку отнесения спорного нежилого строения к объектам автосервиса.

Поскольку спорное нежилое здание возведено без подготовки разрешительной документации, то есть без контроля уполномоченных градостроительным законодательством органов, при этом право собственности на него зарегистрировано как на жилое здание, при переводе таких объектов в нежилые здания требуется исследование вопроса о соответствии данного объекта строительным и градостроительным нормам, предъявляемым к нежилым объектам, с учетом его использования неограниченным кругом лиц.

Необходимо учитывать, что с учетом различного разрешительного порядка строительства данных объектов 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.

Согласно сведениям из ЕГРН от 3 ноября 2023 г. № [REDACTED] объект с наименованием жилой дом площадью 465,2 кв.м, количество этажей – 2, год завершения строительства – 2014, кадастровый номер [REDACTED], дата постановки на кадастровый учет – 30 марта 2015 г.

Следует отметить, что строение, возведенное в 2014 году под видом жилого дома, в результате осуществленной в 2019 году реконструкции и по настоящее время используется в качестве гаража и ремонта автотранспорта, что также может свидетельствовать о возникновении нового объекта (автосервиса).

Кроме того, в судебных заседаниях ответчик не отрицал использование здания в качестве автосервиса третьими лицами.

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 (пункт 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 декабря 2025 г.).

При этом заявитель должен был указать цель использования переводимого в нежилой фонд объекта, представить доказательства, подтверждающие проведение работ по реконструкции с соблюдением требований строительных и иных норм, а также тот факт, что в результате проведения таких работ объект отвечает требованиям, предъявляемым к зданиям коммерческого использования.

В нарушение указанных требований судебные инстанции не обеспечили проверку оснований для реконструкции жилого дома, либо для возведения нового строения, возведенного с нарушением требований действующего законодательства.

Поскольку созданный в результате реконструкции объект недвижимого имущества, который привел к изменению параметров строения, может быть признан самовольной постройкой при наличии оснований, установленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствии с установленными требованиями путем демонтажа той части объекта, которая создана в результате реконструкции (пункт 5 постановления Пленума № 44).

При принятии решения о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствии с установленными требованиями, должник вправе произвести необходимые работы по реконструкции и обратиться в уполномоченный орган за выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома – с уведомлением об окончании реконструкции (часть 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Судебные инстанции без учета требований норм градостроительного законодательства не разрешили вопрос о технической возможности проведения

строительных и иных работ с целью возможности эксплуатации объекта в качестве жилого дома.

Из представленной выписки из ЕГРН от 7 февраля 2024 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имеет вид разрешенного использования – «хранение автотранспорта».

Следует учитывать, что Правила землепользования и застройки (части территории) городского округа Чехов Московской области утверждены постановлением администрации городского округа Чехов Московской области от 29 июля 2021 г. № 1263/13-01.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1041 кв.м с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства – относится к территориальной зоне Ж-2 – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, в состав зоны могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412, к основным видам разрешенного использования в жилой застройке относятся, в том числе и хранение автотранспорта (код 2.7.1), за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодом 2.7.2. и 4.9.

В пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 разъяснено, что при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 12 части 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

В этой связи судебные инстанции при разрешении спора не исследовали акты градостроительного зонирования относительно допустимости использования спорного земельного участка для строительства специализированных ремонтных мастерских (код 4.9.1.4).

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 Чеховского городского суда Московской области от 16 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи