



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 69-КГ26-9-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.
Киселева А.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации города Сургута к Истоминой Марии Ивановне об освобождении самовольно занятого земельного участка и о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Истоминой Марии Ивановны на решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация города Сургута с учетом уточнения исковых требований обратилась в суд с иском к Истоминой М.И. об освобождении самовольно занятого земельного участка и о сносе самовольной постройки, ссылаясь на то, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 297 + / - 6 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под индивидуальный жилой дом, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: [REDACTED], а также находящийся на этом участке жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 123,3 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED]. В акте контрольного обследования контрольного управления администрации города Сургута от 18 марта 2024 г. указано, что ответчик самовольно заняла земельный участок площадью 34,69 кв. м, расположенный на землях, государственная собственность на которые не разграничена, и использует его для размещения некапитального гаража и забора. Контрольным управлением администрации города Сургута ответчику по почте было направлено уведомление, в котором предлагалось в срок до 1 марта 2024 г. освободить самовольно занятый земельный участок. Это уведомление Истоминой М.И. не было вручено в связи с истечением срока хранения. Поскольку самовольно занятый земельный участок подлежит истребованию из чужого незаконного владения ответчика, администрация города Сургута просила суд истребовать из чужого незаконного владения Истоминой М.И. в пользу истца земельный участок площадью 34,69 кв. м, расположенный с северо-западной стороны от земельного участка ответчика; возложить на ответчика обязанность снести самовольную постройку (нежилое одноэтажное строение (гараж), размерами в плане 7,4 м х 4,2 м, высотой конька 4,6 м, расположенное на земельном участке ответчика, а также за его

пределами с северо-западной стороны на землях, государственная собственность на которые не разграничена), либо привести ее в соответствие с установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренным законом, в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда; обязать Истомину М.И. освободить самовольно занятый земельный участок площадью 34,69 кв. м, расположенный с северо-западной стороны от земельного участка ответчика, от всех находящихся на нем вещей и забора в течение 30 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу; в случае неисполнения ответчиком решения суда после вступления его в законную силу предоставить истцу право самостоятельно исполнить решение суда с отнесением всех затрат на ответчика; в случае неисполнения решения суда взыскать с Истоминой М.И. в пользу истца денежные средства в размере 50 000 руб. единовременно и по 1 000 руб. ежедневно.

Решением Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 января 2025 г. исковые требования удовлетворены частично, на Истому М.И. возложена обязанность в течение 3 месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу освободить самовольно занятый земельный участок от всех находящихся на нем вещей и забора, а также привести самовольную постройку в соответствие с установленными требованиями. В случае неисполнения судебного акта в установленный срок администрации города Сургута предоставлено право самостоятельно осуществить его исполнение с отнесением всех затрат на Истому М.И. Кроме того, с Истоминой М.И. взыскана судебная неустойка в размере 10 000 руб. за каждый месяц неисполнения решения суда до момента полного исполнения требований и государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 300 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16 сентября 2025 г. решение суда первой инстанции изменено в части обязанности

Истоминой М.И. снести самовольную постройку или привести ее в соответствие с установленными правилами землепользования и обязанности освободить самовольно занятый земельный участок. На Истому М.И. возложена обязанность в течение 3 месяцев с момента вступления судебного акта в законную силу освободить самовольно занятый земельный участок, расположенный с северо-западной стороны от земельного участка ответчика, от всех находящихся на нем вещей и забора, а также привести самовольную постройку в соответствие с установленными требованиями путем осуществления демонтажа выступающей части гаража на площади 13 кв. м. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г. решение суда первой инстанции с учетом апелляционного определения и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Истомина М.И. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 20 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит ее 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.

Таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Истомина М.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 297 + / - 6 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под индивидуальный жилой дом, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: [REDACTED], а также находящегося на этом участке жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] площадью 123,3 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED].

Границы земельного участка ответчика установлены в 2008 году в ходе выполнения работ по межеванию при его постановке на кадастровый учет.

В рамках осуществления муниципального земельного контроля администрацией города Сургута было проведено выездное обследование, по результатам которого составлен акт от 18 марта 2024 г., из которого усматривается, что ответчиком под расширение хозяйственного двора и размещение некапитального гаража самовольно занята часть земельного участка площадью 34,69 кв. м, расположенного в кадастровом квартале [REDACTED].

В соответствии с представленным ответчиком заключением эксперта

от 4 октября 2024 г. гараж является объектом капитального строительства и обладает признаками сооружения.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 214, 222, 301, 308³ Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 16, 25, 60, 76 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3³ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», разъяснениями, содержащимися в постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» и от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», исходил из того, что ответчик самовольно заняла часть земельного участка истца площадью 34,69 кв. м и незаконно возвела на нем гараж.

Проверяя дело в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры назначила судебную экспертизу, поручив ее проведение ООО «СургутГлавЭкспертиза».

Согласно заключению проведенной по делу судебной экспертизы часть гаража находится за пределами предоставленного ответчику земельного участка; общая площадь самовольно занятого земельного участка составляет 33 кв. м. По мнению судебного эксперта, для приведения гаража в соответствие с установленными требованиями необходимо демонтировать выступающую за пределы земельного участка ответчика часть гаража на площади 13 кв. м.

Установив, что ответчиком самовольно занят земельный участок площадью 33 кв. м, из которых гаражом занято 13 кв. м, суд апелляционной инстанции, исходя из необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов, изменил решение суда первой инстанции, обязав ответчика освободить земельный участок истца и демонтировать расположенную на нем часть гаража.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с решением суда первой инстанции с учетом апелляционного определения и апелляционным определением суда апелляционной инстанции.

Оснований не согласиться с выводами судебных инстанций по доводам кассационной жалобы не имеется.

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.

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 (далее – установленные требования), 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 (абзац четвертый пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Самовольное строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки – санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Указанная в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации санкция применяется с учетом характера допущенных нарушений, а сама статья направлена на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 29 января 2015 г. № 101-О, от 24 марта 2015 г. № 658-О, от 27 сентября 2016 г. № 1748-О, от 28 марта 2017 г. № 609-О и др.). Снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, а устранение последствий нарушений должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков (пункт 7 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.).

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 постройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке») 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.

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 (пункт 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»).

Исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков (абзац второй пункта 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной

практике при применении норм о самовольной постройке»).

Суд апелляционной инстанции, с которым согласился кассационный суд общей юрисдикции, руководствуясь приведенными выше положениями закона и разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации по их применению, на основании оценки в соответствии с требованиями статей 67, 71, 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленных по делу доказательств пришел к правильному выводу о том, что нарушенное право истца может быть восстановлено путем сноса не всего одноэтажного нежилого строения (гаража), а лишь той его части, которая располагается на земельном участке истца.

Данный вывод суда апелляционной инстанции соответствует требованиям конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, так как восстановление нарушенного ответчиком права истца не влечет причинения излишнего ущерба Истоминой М.И.

Доводы кассационной жалобы о том, что демонтаж выступающей за пределы принадлежащего ответчику земельного участка части гаража сделает жилой дом непригодным для проживания, поскольку будет нарушена система его тепло- и водоснабжения, не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений. Так, суд апелляционной инстанции установил, что возможность демонтажа указанной части гаража без причинения существенного урона имеется. Этот вывод суда апелляционной инстанции основан на представленных в материалы дела доказательствах, в том числе на фотоматериалах, приложенных к заключению судебной экспертизы (т. 2, л. д. 246–249), из которых возможность повреждения системы тепло- и водоснабжения отдельно стоящего жилого дома при сносе выступающей за пределы земельного участка ответчика части гаража не усматривается.

В силу положений параграфа 2 главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не наделена полномочиями по непосредственному исследованию вопросов факта и иной оценке

доказательств.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что существенных нарушений норм 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 судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции не допущено, вследствие чего оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных, и для удовлетворения кассационной жалобы Истоминой М.И. не имеется.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Истоминой М.И. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи