



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ26-67-К1

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Воробьевой Людмилы Михайловны к Янгибоеву Сунатулле Ахматовичу о признании строения самовольной постройкой и приведении ее в соответствие с установленными требованиями, по встречному иску Янгибоева Сунатуллы Ахматовича к Воробьевой Людмиле Михайловне и администрации городского округа Серпухов Московской области о сохранении жилого помещения в реконструированном виде

по кассационной жалобе Воробьевой Людмилы Михайловны на решение Серпуховского городского суда Московской области от 11 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Воробьевой Л.М. – Бракмана И.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Янгибоева С.А. и его представителя Кайгородова С.А., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

Воробьева Л.М. обратилась в суд с иском к Янгибоеву С.А. о признании строения, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], самовольной постройкой и возложении на ответчика обязанности по ее сносу.

Янгибоев С.А. обратился со встречным иском к Воробьевой Л.М. и администрации городского округа Серпухов Московской области, в котором просил сохранить в реконструированном виде объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Серпуховского городского суда Московской области от 11 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 июля 2025 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г., в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Воробьева Л.М. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 июля 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 находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Воробьева Л.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2525 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], относящегося к [REDACTED]

землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

В пределах данного земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Воробьевой Л.М. на праве собственности.

Смежный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 209 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], относящийся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, принадлежит Янгибоеву С.А. на праве собственности.

Янгибоев С.А. также является собственником жилого помещения площадью 37,1 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

Указанные земельный участок и помещение перешли к Янгибоеву С.А. на основании договора купли-продажи от 14 августа 2014 г., заключенного с Б [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Серпуховского городского суда Московской области от 17 мая 2013 г. прекращено право общей собственности Б [REDACTED] и Воробьевой Л.М. на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]. За Б [REDACTED] признано право собственности на жилой дом с литерой [REDACTED] (фундамент), расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно техническому паспорту ГУП МО МОБТИ по состоянию на 7 февраля 2013 г. на земельном участке при жилом доме [REDACTED] имеется самовольно возведенный жилой дом с литерой [REDACTED], принадлежащий Воробьевой Л.М. Жилой дом с литерой [REDACTED] подвергся пожару.

По сведениям ОГПН по Серпуховскому району Московской области, в результате пожара строение дома [REDACTED] обгорело по всей площади, кровля дома обрушилась.

По результатам проверки обращения Воробьевой Л.М. администрацией городского округа Серпухов проведена проверка по факту строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем Янгибоеву С.А., в рамках которой выявлены нарушения градостроительного законодательства.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 209, 222, 263, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 40, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу, что спорное строение является объектом незавершенного строительства, располагается на земельном

участке ответчика, признаков угрозы жизни и здоровью граждан не установлено, доказательств нарушения действиями ответчика прав и интересов истца как собственника земельного участка не представлено, в связи с чем пришел к выводу об отказе в удовлетворении иска Воробьевой Л.М.

Судом также принято во внимание, что до раздела жилой дом принадлежал на праве общей долевой собственности Б [REDACTED] И. и Воробьевой Л.М., был уничтожен в результате пожара в 2010 году. При этом границы земельных участков сторон после раздела общего имущества не уточнялись, а существующее ограждение по смежной границе было возведено еще в период нахождения строения в их общей долевой собственности. С учетом указанных обстоятельств суд пришел к выводу о том, что у Янгибоева С.А. не возникла обязанность по соблюдению минимального отступа от смежной границы при реконструкции принадлежащего ему строения.

Приняв во внимание выводы эксперта о том, что производимые ответчиком на принадлежащем ему земельном участке работы нельзя признать реконструкцией жилого дома, ранее уничтоженного пожаром, суд, руководствуясь статьями 1, 2 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отказал в удовлетворении встречного иска Янгибоева С.А. о сохранении спорного объекта в реконструированном виде.

С позицией суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и 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 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 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.

Постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента (пункт 5 постановления Пленума о самовольной постройке).

По общему правилу с иском о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями вправе обратиться собственник земельного участка, обладатель иного вещного права на земельный участок, его законный владелец, иное лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение самовольной постройки (пункт 12 постановления Пленума о самовольной постройке).

Таким образом, при обращении с иском о сносе самовольной постройки заявитель обязан доказать наличие нарушенного субъективного права или законного интереса, подлежащего судебной защите.

Из имеющихся в деле доказательств и установленных судебными инстанциями обстоятельств следует, что Воробьева Л.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома общей площадью 137,4 кв. м, тогда как Янгибоев С.А. – собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и жилого помещения площадью 37,1 кв. м; в результате пожара, произошедшего 9 июля 2010 г., строение дома 12 обгорело, строение дома 11 и хозяйственные постройки во дворе домов 11 и 12 уничтожены.

Согласно части 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 1 февраля 2024 г. № 790, подготовленном ООО «Геоэксп», сделаны выводы о том, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем Янгибоеву С.А., возведен одноэтажный строительный объект, в котором отсутствуют перекрытия и крыша, при этом правообладатель не предоставил доступ на земельный участок; кроме того, конфигурация спорного строения по

имеющейся документации не совпадает с границами ранее существовавшего (уничтоженного пожаром) помещения, в связи с чем сделан вывод о строительстве нового объекта; спорное строение возведено с нарушением Правил землепользования и застройки городского округа Серпухов и градостроительных регламентов для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства и расположенных в зоне Ж-2, а также без учета пунктов 5.3.4, 5.3.8 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и пункта 7.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

По результатам проведенной повторной судебной экспертизы ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК) подготовлено заключение от 25 июня 2025 г. № 172/25/Э, из которого следует, что спорный объект, возведенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], является новым и не имеет технической связи с конструкциями ранее существовавшего здания с кадастровым номером [REDACTED] площадью 37,1 кв. м, при строительстве здания выявлены нарушения градостроительных норм, отсутствует отступ от границ спорного земельного участка (0 м), выявленные нарушения являются технически устранимыми в случае сноса объекта, поскольку демонтаж части дома технически невозможен.

С учетом системных положений пунктов 13 и 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации понятия «строительство» и «реконструкция» не тождественны и имеют различное правовое значение.

Таким образом, судебные инстанции не учли, что в результате уничтожения прежнего строения на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] при возведении нового объекта необходимо соблюдение действующих требований земельного и градостроительного законодательства.

Судебные инстанции при разрешении спора также не учли, что согласно Карте градостроительного зонирования территории городского округа Серпухов Московской области земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне Ж-2, ПЗЗ установлены минимальные отступы от границ земельного участка, которые составляют 3 м, тогда как минимальное расстояние от фактического контура спорного строения до кадастровых границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] составило 0 м; кроме того, площадь земельного участка не соответствует градостроительным требованиям (предельный размер – 500–3000 кв. м), строение частично расположено за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] – на территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также на приаэродромных территориях.

В нарушение установленного законом порядка при наличии у Воробьевой Л.М. материального интереса на предъявление иска судебные

инстанции сделали ошибочный вывод о несущественности допущенных при строительстве нового объекта нарушений, поскольку установленные нормативы, в том числе относительно минимальных отступов, регулируют соблюдение градостроительных требований, создают условия для технического обслуживания здания при его эксплуатации, а также влияют на санитарные и экологические риски.

Таким образом, выводы судов о незначительности допущенных Янгибоевым С.А. нарушений не основаны на имеющихся в деле доказательствах и нормах действующего законодательства, регулирующих спорные правоотношения.

В рамках настоящего дела Янгибоевым С.А. предъявлялось встречное требование о сохранении жилого помещения в реконструированном виде.

В пункте 42 постановления Пленума о самовольной постройке разъяснено, что ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления по месту нахождения такой постройки, иной уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации (части 4–6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а в случае предъявления правообладателем земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на этом участке иным лицом, – также лицо, осуществившее ее возведение (создание).

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) (пункт 43 постановления Пленума о самовольной постройке).

Вместе с тем судебные инстанции, установив несущественность допущенных нарушений при строительстве объекта по отношению к смежному землепользователю (Воробьевой Л.М.), не обеспечили надлежащую оценку выявленным и подтвержденным документально частноправовым и публично-правовым нарушениям при возведении нового строения с целью легализации самовольной постройки в гражданском обороте, в том числе возведению здания

за пределами границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0040115-161.

Необходимо также отметить, что суды, установив факт самовольного возведения Янгибоевым С.А. спорного дома и отказав одновременно как в иске о его сносе, так и в иске о признании права собственности на такую постройку, по сути не разрешили вопрос о правовой судьбе данного объекта незавершенного строительства, что не соответствует принципу правовой определенности.

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 Серпуховского городского суда Московской области от 11 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 14 января 2026 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи