05RS0038-01-2021-022380-61

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 20-КГ26-11-К5

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 20 октября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Асташова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Османовой Зуваиды Магомедовны к Абдулкеримову Магомеду Абдуллагаджиевичу, Рашидовой Заире Зайнулабидовне о возложении обязанности привести нежилое помещение в первоначальное состояние

по кассационной жалобе представителя Османовой Зуваиды Магомедовны – Османова Магомеда Гамидовича на решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 24 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 23 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 19 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав представителя Османовой З.М. – Каймаразова А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также представителя Рашидовой З.З., Курбановой Г.Ш. – Ильясова М.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Османова З.М. обратилась в суд с названным иском, в обоснование указав, что она является собственником квартиры [redacted], расположенной на втором этаже 3-этажного многоквартирного дома по адресу: [redacted] (далее также – квартира [redacted]; многоквартирный дом). Под квартирой [redacted] находится помещение, которое переоборудовано под кафе «Барбери птичка». По результатам проведенной государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан проверки по факту перепланировки и переустройства нежилых посещений, расположенных на первом этаже многоквартирного дома, установлено, что ответчиком допущен ряд нарушений, приведших к порче имущества многоквартирного дома. При этом указанные работы изменили объект (дом) в целом, затронули несущие конструкции дома, относящиеся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, однако согласие этих собственников на реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку получено не было.

Решением Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 24 марта 2022 г. исковые требования удовлетворены частично. На Залимханову Р.И. возложена обязанность в течение 60 календарных дней после вступления решения суда в законную силу демонтировать (снести) прилегающие к квартире [redacted] пристроенное помещение с дополнительным подсобным помещением (установленным на крыше пристройки), крыша которого поднята на уровень окон квартиры [redacted]; все установленные на

пристроенном помещении короба системы вентиляции и блоки от кондиционеров, расположенные в непосредственной близости от окон квартиры ; короба системы вентиляции, установленные на фасаде многоквартирного дома; блок кондиционера, установленный в непосредственной близости от квартиры со стороны двора. Постановлено, что если Залимханова Р.И. не исполнит решение суда, то истцу предоставляется право за свой счёт демонтировать названные объекты со взысканием с Залимхановой Р.И. необходимых расходов. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Дело рассматривалось судебными инстанциями неоднократно.

9 декабря 2023 г. Залимханова Р.И. умерла, ее наследником является ее дочь Рашидова З.З.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 20 ноября 2024 г. произведена замена ответчика Залимхановой Р.И. на её правопреемника Рашидову З.З.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 23 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований о демонтаже (сносе) прилегающего к квартире пристроенного помещения отменено, в отменённой части принято новое решение, которым в демонтаже (сносе) пристроенного помещения (пристройки к многоквартирному дому) отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения с изложением резолютивной части в следующей редакции:

«Исковое заявление Османовой З.М. к Абдулкеримову М.А. и Рашидовой З.З. удовлетворить частично.

Обязать Рашидову З.З. (правопреемника Залимхановой Р.И.) в течение 60 календарных дней после вступления решения суда в законную силу, демонтировать (снести) прилегающие к квартире многоквартирного дома:

– дополнительное подсобное помещение (установленное на крыше пристройки), крыша которого поднята на уровень окон квартиры ;

– все установленные на пристроенном помещении короба системы

вентиляции и блоки от кондиционеров, установленные в непосредственной близости от окон квартиры ;

– системы вентиляции с фасада многоквартирного жилого дома короба;

– блок кондиционера, установленный в непосредственной близости от окон квартиры со стороны двора.

Предоставить истцу Османовой З.М. право, если Рашидова З.З. не исполнит решение суда в установленный срок, за свой счет демонтировать (снести) прилегающие к квартире :

– дополнительное подсобное помещение (установленное на крыше пристройки), крыша которого поднята на уровень окон квартиры ;

– все установленные на пристроенном помещении короба системы вентиляции и блоки от кондиционеров, установленные в непосредственной близости от окон квартиры ;

– с фасада многоквартирного жилого дома короба системы вентиляции;

– блок кондиционера, установленный в непосредственной близости от окон квартиры со стороны двора, со взысканием с Рашидовой З.З. необходимых расходов.

В остальной части в удовлетворении исковых требований Османовой З.М. отказать».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 19 мая 2025 г. апелляционное определение суда апелляционной инстанции от 23 декабря 2024 г. оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 июня 2026 г. Османовой З.М. восстановлен срок подачи кассационной жалобы на указанные судебные постановления, а от 13 ноября 2025 г. – отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 14 сентября 2026 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2025 г. отменено, кассационная жалоба Османовой З.М. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй $390^{14}$ 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 данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Османова З.М. является собственником квартиры [redacted] общей площадью 106,3 кв. м, расположенной на 2 этаже многоквартирного дома по адресу: [redacted].

На основании договора купли-продажи от 20 августа 2019 г. собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], общей площадью 349,8 кв. м на момент принятия судом первой инстанции решения по настоящему делу являлась Залимханова Р.И. Это помещение сдано в аренду Ахмедовой Г.Ш. на срок с 19 августа 2013 г. по 19 августа 2062 г.

Также на основании договора купли-продажи от 20 августа 2019 г. Залимханова Р.И. являлась собственником земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью 151 кв. м, категория земель – земли

населённых пунктов, вид разрешённого использования – под кафе и магазин, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: [redacted]

7 июня 2019 г. государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан составлен акт инспекционной проверки, проведённой по адресу: [redacted], из которого следует, что собственником нежилых помещений, находящихся на первом этаже 3-этажного многоквартирного дома, произведена порча этого многоквартирного дома, а именно: к нежилым помещениям со стороны помещения 11 произведена пристройка общими размерами 150 кв. м; на данную пристройку представлены постановление главы г. Махачкалы от 20 августа 2007 г. № 1787 и разрешение инспекции архитектурно-строительного надзора по г. Махачкале на ввод объекта в эксплуатацию от 30 октября 2007 г. № 341; в нежилых помещениях 9, 10, 11 демонтированы существующие перегородки и устроены новые перегородки, демонтированы подоконные части, увеличены оконные проёмы, между помещениями 9 и 10 в несущей стене устроен арочный проём, демонтированы санузел и ванная комната, демонтирована подоконная часть между помещением 11 и пристройкой и устроен дверной проём, крыша пристроенного помещения выведена на уровень окон квартиры [redacted], расположенной на 2 этаже многоквартирного дома, на крыше пристройки в непосредственной близости от окон квартиры [redacted] установлены короба системы вентиляции и блоки от кондиционеров, без утверждённого в установленном порядке проекта и согласования с собственниками помещений на фасаде многоквартирного дома устроены короба системы вентиляции; в непосредственной близости от окон квартиры [redacted] со стороны двора установлен блок кондиционера; на крыше пристройки устроено дополнительное подсобное помещение.

Из письма отдела надзорной деятельности и профилактической работы № 1 по Советскому району г. Махачкалы управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления

Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Республике Дагестан от 28 августа 2020 г. следует, что в ходе проверки исполнения законодательства о противопожарной безопасности в ресторане «Барбери птичка» были выявлены также нарушения обязательных требований пожарной безопасности.

В материалах дела также представлены: разрешение инспекции городского архитектурно-строительного надзора г. Махачкалы от 5 февраля 2007 г. № 11, согласно которому Абдулкеримову М.А. (первоначальному собственнику) разрешены строительство, реконструкция, капитальный ремонт нежилого помещения, расположенного по адресу: [redacted]; постановление главы г. Махачкалы от 28 апреля 2007 г. № 770, которым квартиры 10 и 11, находящиеся на первом этаже многоквартирного дома, переведены в разряд нежилых помещений и Абдулкеримову М.А. разрешено устройство дверного проёма вместо окна в квартире 10 по проекту, согласованному в управлении архитектуры и градостроительства, однако было запрещено строительство пристройки или навеса перед домом.

Из ответа управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 22 марта 2022 г. на судебный запрос усматривается, что в архивном фонде управления имеется выданное Абдулкеримову М.А. разрешение на ввод в эксплуатацию нежилого помещения, однако представленная в запросе суда копия разрешения не соответствует имеющейся в архивном фонде управления.

Постановлением главы г. Махачкалы от 20 августа 2007 г. № 1787 Абдулкеримову М.А. предоставлен в собственность земельный участок площадью 151 кв. м под строящимися нежилыми помещениями к квартирам 10 и 11 по ул. [redacted], одновременно предусмотрено строительство индивидуальной котельной и накопительного резервуара для питьевой воды.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 25 декабря 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам федерального бюджетного учреждения «Дагестанская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации (далее – ФБУ Дагестанская ЛСЭ Минюста России).

Согласно заключению эксперта ФБУ Дагестанская ЛСЭ Минюста России от 21 июня 2024 г. в разрешении на строительство, имеющемся в деле, не указаны параметры и характеристики строящегося объекта, вследствие чего сопоставить их с данными, полученными по результатам экспертного осмотра, и ответить на вопрос о соответствии объекта данным разрешительной документации не представляется возможным. По встроенно-пристроенному нежилому помещению, имеющему техническое помещение на кровле пристройки, расположенному на 1-м этаже 3-этажного многоквартирного дома (далее – исследуемый объект), отсутствует проектная документация, требуемая при возведении объекта, в которой должны содержаться расчёты конструкций, нагрузок в том числе на грунты под возводимым строением, а также их сочетаний, что не соответствует требованиям «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения». По исследуемому объекту имеются несоответствия требованиям «СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утверждён приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. № 825) в части наличия шумов, производимых инженерным оборудованием, установленным на кровле пристройки, отсутствия предусмотренных требованиями мероприятий по снижению шума, а также мероприятий по обеспечению электробезопасности инженерного оборудования. Указанные несоответствия являются устранимыми либо посредством приведения их в соответствие с вышеуказанными требованиями, либо посредством демонтажа данного инженерного оборудования. По исследуемому объекту установлено превышение максимального процента застройки земельного участка. Имеет

место несоответствие исследуемого объекта требованиям действующих технических регламентов и законодательства в области строительства. Эти несоответствия являются устранимыми либо посредством приведения их в соответствие вышеуказанным требованиям, либо посредством демонтажа данного инженерного оборудования. В случае устранения указанных несоответствий объект исследования не создаст угрозу жизни и здоровью граждан. Также в результате исследования выявлено, что перед окнами квартиры [redacted], выходящими на сторону кинотеатра «Октябрь», находится плоская кровля пристроенного к многоквартирному дому помещения. На кровле пристройки расположено помещение из металлоконструкций, обшитое (облицованное) профилированным листом. Площадь помещения составляет 118 кв. м, строительный объём – 182 куб. м по внешним контурам. Данное помещение, установленное на кровле пристройки, возможно демонтировать ввиду того, что оно сооружено из лёгких металлоконструкций, не имеющих прочной связи с несущими ограждающими конструкциями всего строения пристройки и многоквартирного дома. Однако демонтаж (снос) пристройки к многоквартирному жилому дому может разрушить пространственную жёсткость здания в целом, ввиду чего возникает вероятность полного обрушения здания, которое может повлечь за собой угрозу частичного разрушения близстоящих сооружений, автодороги и инженерных коммуникаций.

Экспертом ФБУ Дагестанская ЛСЭ Минюста России суду также было направлено сообщение о невозможности дать заключение по поставленному в определении суда о назначении судебной строительно-технической экспертизы вопросу № 2 о том, находится ли пристроенное помещение с дополнительным подсобным помещением в границах земельного участка с кадастровым номером [redacted], в силу того, что запрошенная экспертом выписка из Единого государственного реестра недвижимости с координатами характерных точек границ этого земельного участка ему не представлена, эксперт не смог осуществить доступ к объекту исследования,

так как представитель кафе не предоставил к нему доступ и не разрешил снять координаты строения.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, исходя из наличия правовых оснований для сноса прилегающего к квартире [redacted] пристроенного помещения с расположенным на его крыше дополнительным подсобным помещением, а также демонтажа находящихся на крыше этого пристроенного помещения блоков от кондиционеров и коробов системы вентиляции, указав, что пристроенное помещение уменьшает придомовую общую территорию и вместе с коробами вентиляции изменяет фасад дома, а соответствующее решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на такое использование общего имущества суду не представлено.

Отказывая в удовлетворении требований о возложении на сторону ответчика обязанности привести нежилое помещение в первоначальное состояние, суд первой инстанции счёл, что доказательств нарушения прав истца произведёнными в помещении изменениями не имеется.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований о возложении на сторону ответчика обязанности привести нежилое помещение в первоначальное состояние, поскольку перевод жилых помещений в статус нежилых был осуществлён на основании соответствующего акта органа местного самоуправления, и об удовлетворении исковых требований в части демонтажа дополнительного подсобного помещения, размещённого на крыше пристроенного помещения, находящихся на пристроенном помещении коробов системы вентиляции и блоков от кондиционеров, установленных на крыше пристроенного помещения, на фасаде, а также со стороны двора этого многоквартирного дома.

При этом суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в части возложения на сторону ответчика обязанности по сносу прилегающего к квартире [redacted] пристроенного помещения. Суд апелляционной инстанции, оценив заключение проведённой по делу судебной экспертизы,

пришёл к выводу, что пристроенное помещение размещено на земельном участке, принадлежащем стороне ответчика на праве собственности, допущенные при эксплуатации этого строения нарушения являются устранимыми, в случае их устранения оно не создаст угрозы жизни и здоровью граждан, при этом его снос является невозможным, так как может повлечь в том числе обрушение многоквартирного дома. Поскольку снос пристроенного помещения является невозможным, суд апелляционной инстанции счёл, что выяснение вопроса о том, находится ли это помещение в границах земельного участка с кадастровым номером [redacted], не является существенным.

Пятый кассационный суд общей юрисдикции согласился с такими выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

В соответствии со статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи $287^{6}$ данного кодекса (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пунктов 1, 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской

Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Согласно части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В пункте 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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 пункте 3 Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г., разъяснено, что изменение внутренних параметров помещения в многоквартирном доме с

одновременным изменением внешних параметров этого дома за счёт пристройки подлежит квалификации как реконструкция многоквартирного дома.

В силу части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих уменьшение размера общего имущества. В его отсутствие нельзя признать такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку проведенными в соответствии с требованиями закона.

Такая же правовая позиция изложена в пункте 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.

Надлежащим подтверждением наличия согласия всех собственников на реконструкцию в многоквартирном доме является соответствующее решение общего собрания собственников помещений этого дома.

Сторона истца обращала внимание судов на то, что ответчиком была осуществлена реконструкция многоквартирного дома, поскольку произведено изменение внутренних параметров помещений в многоквартирном доме с одновременным изменением его внешних параметров путём демонтажа подоконной части между помещением 11 и пристройкой, устроения дверного проема, демонтажа подоконных частей, увеличения оконных проёмов, создания в несущей стене между помещениями 9 и 10 арочного проема, а также возведения пристройки, что повлекло уменьшение размера общего имущества в этом многоквартирном

доме.

Суды не учли, что такие действия стороны ответчика допустимы только при наличии согласия всех собственников помещений в данном доме. Однако согласия на реконструкцию и распоряжение общим имуществом многоквартирного дома путём его уменьшения Османовой З.М. дано не было.

При таких обстоятельствах, по мнению истца, отказ судебных инстанций в удовлетворении исковых требований о возложении на сторону ответчика обязанности привести нежилое помещение в первоначальное состояние по мотиву того, что доказательств нарушения прав истца произведёнными в помещении изменениями не имеется, сделан без учёта приведённых выше нормативных положений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым также обратить внимание на следующее.

Пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в состав которого входят земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с подпунктом «е» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных

государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства.

В силу положений статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (часть 3); образование указанного в части 3 данной статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления (часть 4); образование указанного в части 3 этой статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ (часть $4^1$).

В пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведён государственный кадастровый учёт, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря

2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землёй в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Исходя из приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению, земельный участок под многоквартирным домом, необходимый для его эксплуатации, относится к общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и, если пристроенное помещение выходит за пределы границ основного строения (многоквартирного дома), то и использование для возведения пристроенного помещения земельного участка, правомочия по владению и пользованию которым у собственников помещений в многоквартирном доме следуют из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, предполагает необходимость получения согласия всех собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Вместе с тем вопрос о соответствии постановления главы г. Махачкалы от 20 августа 2007 г. № 1787 (которым в собственность Абдулкеримова М.А. был предоставлен земельный участок площадью 151 кв. м под строящимися нежилыми помещениями к квартирам 10 и 11 по ул. [redacted]) приведённым выше положениям жилищного законодательства с учётом абзаца тринадцатого статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающего, что суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления, предметом исследования судебных инстанций не являлся.

Как следует из статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Суды как первой, так и апелляционной инстанции не связаны предлагаемой сторонами правовой квалификацией спорных отношений, а должны разрешить спор исходя из заявленных требований (предмета иска) и оснований иска (фактических обстоятельств), определяя по своей инициативе круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, и с учётом очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса решить, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении.

Османова З.М. обращала внимание на то, что возможность применения к спорным отношениям положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации судебными инстанциями при разрешении спора с учётом приведённых ею доводов не рассматривалась, а также на то, что отказ суда апелляционной инстанции в удовлетворении иска о сносе возведённого

стороной ответчика пристроенного помещения фактически сохраняет в незаконном владении ответчика часть общего имущества многоквартирного дома, что не может быть признано соответствующим закону.

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе стороны истца законность судебного постановления суда апелляционной инстанции, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права и норм процессуального права не выявила и не устранила, не выполнив требования статьи 379 и частей 1–3 статьи 379 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также обращает внимание, что решением Советского районного суда г. Махачкалы от 26 марта 2025 г. были удовлетворены исковые требования Османовой З.М. о признании незаконным и отмене постановления администрации городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 28 апреля 2007 г. № 770 «О переводе жилого помещения в нежилое и разрешении устройства дверного проема», данное постановление признано незаконным (недействительным); апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Дагестан от 28 апреля 2026 г. названное решение суда оставлено без изменения.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями $390^{14}$, $390^{15}$, $390^{16}$ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Советского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 24 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 23 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 19 мая 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи