



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-271-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Асташова С.В.,  
Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Новороссийск к Локтионову Александру Николаевичу, Евдокимовой Наталье Михайловне о сносе самовольной постройки, по встречному иску Локтионова Александра Николаевича, Евдокимовой Натальи Михайловны к администрации муниципального образования г. Новороссийск о признании права общей долевой собственности на незавершённое строительство жилой дом

по кассационной жалобе Локтионова Александра Николаевича, Евдокимовой Натальи Михайловны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Локтионова А.Н., Евдокимовой Н.М. – Мартолога В.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Клевцову Е.А., полагавшую необходимым жалобу удовлетворить,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования г. Новороссийск (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Локтионову А.Н., Евдокимовой Н.М., в обоснование требований указав, что ответчикам на праве

собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 463 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство. На указанном земельном участке зарегистрирован одноэтажный жилой дом, однако фактически расположен трёхэтажный объект капитального строительства.

Истец просил суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Локтионова А.Н., Евдокимову Н.М. возложить обязанность в 30-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчиков в пользу администрации судебную неустойку в размере 10 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Локтионов А.Н., Евдокимова Н.М. обратились в суд с встречным иском заявлением к администрации о признании права общей долевой собственности на незавершённое строительство жилой дом.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 5 февраля 2024 г. в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении иска администрации о сносе самовольной постройки. В отменённой части постановлено новое решение, которым иск администрации удовлетворён частично. Объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Иртышская, д. 11, признан самовольной постройкой. На ответчиков возложена обязанность в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу снести объект капитального строительства. В удовлетворении исковых требований администрации о взыскании неустойки отказано. С Локтионова А.Н., Евдокимовой Н.М. в солидарном порядке взыскана государственная пошлина в размере 6 000 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 4 июля 2025 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам

Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Локтионову А.Н., Евдокимовой Н.М. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 463 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] в ЕГРН зарегистрирован жилой дом площадью 45,9 кв.м, количество этажей – 1, в том числе подземных – 0, право собственности на который зарегистрировано по 1/2 доли за Евдокимовой Н.М. и Локтионовым А.Н.

Согласно сведениям, внесённым в реестр отдела управления архитектуры и градостроительства г. Новороссийск, за 2006–2023 годы зарегистрирована информация о выданном Локтионову А.Н., Евдокимовой Н.М. уведомлении на реконструкцию индивидуального жилого дома по адресу: [REDACTED], со следующими характеристиками: количество надземных этажей – 1, сведения об отступах от границ земельного участка по фасаду по 5,0 м, от смежных земельных участков по 3,0 м и 5,0 м, площадь застройки – 80 кв.м.

В ходе проведённой управлением муниципального земельного контроля администрации г. Новороссийск выездной проверки установлено, что на указанном выше земельном участке возводится трёхэтажный объект капитального строительства, состоящий из блок-секций.

Определением Приморского районного суда г. Новороссийска от 20 июня 2023 г. назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Экспертная Компания».

Согласно выводам судебной экспертизы возводимый объект капитального строительства целевому назначению земельного участка, требованиям действующих строительных норм и правил, в том числе сейсмических, пожарных, экологических, санитарных не противоречит, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт. Расположение объекта капитального строительства требованиям градостроительных норм и правил, параметрам, установленным документацией по планировке территории, не соответствует в части превышения максимального процента застройки (40%) на 2,8 % – в

границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на момент осмотра процент застройки земельного участка составляет 42,8%.

Определением Приморского районного суда г. Новороссийска от 18 октября 2023 г. назначено проведение дополнительной судебной строительно-технической экспертизы.

Согласно выводам дополнительной судебной экспертизы, выполненной ООО «Экспертная Компания», объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] уведомлению о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 12 мая 2021 г. не соответствует в части: превышения количества надземных этажей на два этажа, превышения высоты здания на 3,5 м (фактическая высота здания – 9,5 м); несоблюдения отступа 5 м от границы (по сведениям ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] фактическое расстояние в поворотной точке № 22 составляет 4,72 м, в поворотной точке № 23 – 4,74 м).

Привести объект капитального строительства в соответствие со сведениями, отражёнными в уведомлении от 12 мая 2021 г., технически не представляется возможным в связи с тем, что демонтаж (снос) конструкций в плоскости второго и третьего этажей нанесёт несоразмерный ущерб целостности конструкций в плоскости первого этажа.

Допрошенный в судебном заседании эксперт ООО «Экспертная Компания» Опескин С.В. на выводах дополнительной судебной строительно-технической экспертизы настаивал, пояснив, что жилой одноэтажный дом и спорный трёхэтажный объект недвижимости имеют единство объекта, общий дверной проём. Объект, который возведён ранее – одноэтажный. В ходе реконструкции возведён трёхэтажный объект, который исследовался в рамках проведённых судебных экспертиз.

Отказывая в удовлетворении иска администрации, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что возможные варианты для сноса (переноса) спорной трёхэтажной постройки ответчиков без причинения несоразмерного ущерба целостности конструкций в плоскости первого этажа объекта капитального строительства отсутствуют, спорная пристройка расположена на земельном участке ответчиков, выполнена с соблюдением строительных норм и правил, допущенные незначительные отступления не могут служить основанием для сноса постройки, поскольку не влекут угрозу жизни и здоровью граждан.

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Локтионова А.Н., Евдокимовой Н.М., суд первой инстанции исходил из того, что ими не представлено доказательств обращения в администрацию за получением разрешения на строительство дома блокированной застройки в количестве трёх этажей или соблюдения уведомительного порядка о начале его строительства.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении иска администрации о сносе самовольной постройки и принимая новое решение об удовлетворении данного требования, суд апелляционной инстанции, приняв во внимание заключения экспертов, установившие факт возведения в ходе

реконструкции трёхэтажного объекта, состоящего из трёх блок-секций, который не соответствует уведомлению от 12 мая 2021 г., требованиям Правил землепользования и застройки, нормам градостроительных регламентов в части превышения максимального процента застройки на 2,8%, а также с нарушением отступов от границ участка, пришёл к выводу о том, что допущенные ответчиками нарушения градостроительных и строительных норм и правил являются существенными, объект капитального строительства является самовольным строением и подлежит сносу.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На основании пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В силу пункта 1 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, если разрешённое 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 соответствии с пунктом 1<sup>1</sup> части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на строительство, реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешения на строительство не требуется.

Поскольку в силу названной выше статьи на строительство и реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства не

требуется выдача разрешения, то основанием для признания таких объектов самовольной постройкой может являться нарушение градостроительных и строительных норм и правил, а не параметров, указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск администрации, ошибочно исходил из того, что нарушение согласованных в уведомлении параметров строительства влечёт признание постройки самовольной и служит основанием для сноса реконструированного объекта.

В соответствии с пунктом 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума № 44) по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной. Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

По настоящему делу заключениями судебных строительно-технических экспертиз установлено что, спорное строение не нарушает права третьих лиц, не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Допущенные при строительстве нарушения являются несущественными, единственным установленным нарушением является превышение процента застройки на 2,8% – 42,8% вместо 40% и несоблюдение отступов от границы земельного участка в двух точках на 0,28 м и 0,26 м.

Однако суд апелляционной инстанции приведённые выше разъяснения не учёл, что привело к неправильному разрешению спора.

Не учтено судом апелляционной инстанции и следующее.

Рассматривая как первоначальный, так и встречный иски, суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорное строение не соответствует уведомлению о планируемых строительстве или реконструкции

объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 12 мая 2021 г.

Между тем, как указывали Локтионов А.Н. и Евдокимова Н.М., представленный документ от 12 мая 2021 г. не является оригиналом, содержит неверную информацию, поскольку подлинное уведомление содержало иные сведения, а именно: этажность – 3, площадь застройки – 40%.

В правоохранительные органы подано заявление о возбуждении уголовного дела, по результатам проведённого расследования в рамках доследственной проверки установлено, что подписи от имени Локтионова А.Н. и Евдокимова Н.М. выполнены иными лицами.

Однако данным обстоятельствам суд апелляционной инстанции по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должной оценки не дал.

Кроме того, из установленных обстоятельств следует, что спорное строение, в отношении которого постановлено решение о сносе, является местом жительства несовершеннолетнего ребёнка и иных лиц, однако в нарушение разъяснений, изложенных в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума № 44, вопрос об их выселении судом апелляционной инстанции не разрешался, прокурор к участию в деле для дачи заключения не привлекался.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи