

Дело № 2-176/2026

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 июня 2026 года

г. Симферополь

Центральный районный суд города Симферополя Республики Крым в составе:

председательствующего судьи Каралаш З.Ю.,

при секретаре Приступко А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Администрации города Симферополя Республики Крым к ~~_____~~ третье лицо не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора министерство жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым о сносе самовольной постройки,

у с т а н о в и л:

Администрация города Симферополя Республики Крым обратилась в суд с иском к ~~_____~~ требованием признать объект капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером ~~_____~~ по адресу: г. Симферополь, ул. ~~_____~~ самовольной постройкой.

Обязать ~~_____~~ за собственный счет привести объект капитального строительства с количеством надземных этажей-2 общей площадью 162 кв.м. расположенный на земельном участке с КН ~~30.22.010303.2024~~ по адресу: г. Симферополь, ул. ~~_____~~ кв.м. в соответствии с параметрами установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь путем сноса в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с ~~_____~~ судебную неустойку в размере 1000 рублей за каждый день неисполнения решения суда по данному делу.

Требования мотивирует следующим.

Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым проведено выездное обследование, которым выявлен факт возведения объекта с нарушением минимального отступа от смежного земельного участка – фактически 1,18 м вместо требуемых Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) 3 м. Разрешение на строительство не выдавалось, в связи с чем истец просит признать постройку самовольной и обязать ответчика снести её за свой счёт.

Ответчик иск не признал, представил письменные возражения и дополнительные пояснения. В обоснование своей позиции указал, что на

земельном участке осуществляется реконструкция ранее существовавшего жилого дома с кадастровым номером _____, право собственности на который зарегистрировано _____, в начале реконструкции Ответчик уведомил Администрацию города Симферополя заказным письмом от 13.03.2024. Кроме того, Ответчиком получены нотариально удостоверенные согласия собственников смежного земельного участка с кадастровым номером _____, и Франко А.В.) от 26.12.2024 на размещение строения на расстоянии не менее 1 метра от смежной границы. В ходе судебного разбирательства назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, заключение которой, по мнению Ответчика, подтверждает отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, а также устранимость выявленного нарушения.

В судебное заседание стороны не явились, о месте и времени судебного заседания извещались надлежащим образом.

Судом дело рассмотрено в соответствии со ст. 167 ГПК РФ в отсутствие сторон.

Суд, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 04.10.2024 года в адрес Администрации города Симферополя направлено уведомление о выявлении самовольной постройки по адресу г. Симферополь ул. Русская/Балаклавская дом 103/32 в границах земельного участка с КН 90:2 _____.

Из Акта выездного обследования № 367 от 04.10.2024 года министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым следует, что _____ является собственником земельного участка с КН _____ площадью 357 кв.м. вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства по адресу г. Симферополь ул. Русская/Балаклавская дом 103/32. Указано, что согласно сведений из ФГИС ЕГРН, на земельном участке с кадастровым номером _____ расположены объекты недвижимости - нежилые здания с кадастровыми номерами _____.

На момент проведения контрольного (надзорного) мероприятия на территории муниципального образования действуют Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым, утвержденные решением 45 сессии 2 созыва Симферопольского городского совета от 30.04.20212 года № 361.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением 45-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым И. созыва от 30.04.212 года № 361, земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. _____ находится в границах _____.

На земельном участке с кадастровым номером _____ (вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства»), расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, уд. _____ ведутся работы по строительству объекта капитального строительства, обладающего признаками ОСП, и на момент проведения контрольного (надзорного) мероприятия ОСП имеет следующие характеристики:

- объект капитального строительства с количеством надземных этажей - 2, продольный размер 1:2,5 м» поперечный: 6.5 м, площадь застройки: 81 кв.м.,общая площадь: 162 кв.м.
- наружные несущие конструкции представляют собой несущий ж/б каркас прямоугольной формы.
- объект капитального строительства имеет 2 надземных этажа.

На момент проведения осмотра доступ на территорию строительной площадки ограничен, строительно-монтажные работы не ведутся.

По результатам проведенных замеров в ходе контрольного (надзорного) мероприятия были выявлены нарушения параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства установленных в ПЗЗ-отступ от границы земельного участка со стороны смежного земельного участка. Согласно ПЗЗ должен составлять 3,00 м., согласно результатов проведения контрольно-надзорных мероприятий отступ со стороны смежного домовладения по уд: Балаклавская, № 30А составляет- 1,18 м.

Согласно выписке из ЕГРН от 22.07.2024 года, земельный участок площадью 357 кв.м. с КН 90:02-0100205-000-001

Филенко Л.В., собственность

Согласно выписок из ЕГРН по адресу г. Симферополь ул. _____
находятся объекты недвижимости-нежилое
площадью 8,7 кв.м. _____ и нежилое площадью 16,3 кв.м.
_____, жилой дом площадью 37,2 кв.м. КН
_____, _____, _____, _____, _____

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Статьей 40 ЗК РФ предусмотрено право собственника земельного участка возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные 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, нормативов.

Аналогичные положения содержатся в ст. 263 ГК РФ, в силу которой собственник земельного участка может возводить на нем 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. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ 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. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии со ст.36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования

Из положений ст.42 ЗК РФ следует, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу ст.85 ЗК РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Согласно разъяснениям, приведенным в п.26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при разрешении вопроса о сносе самовольной постройки или ее сохранении необходимо установить, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан; на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку; в то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года, разъяснено, что наличие допущенных при

возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений, к которым относят такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

Определением суда от 19.05.2025 по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы № 2070/6-2-25 от 30.04.2026 ФБУ Крымская ЛСЭ Минюста России, объект представляет собой объект незавершенного строительства (степень готовности 34%) – капитальное здание с функциональным назначением «жилой дом», этажностью 3 этажа (2 надземных + подвал), площадью застройки 81,9 м², высотой 9 м, общей площадью всех этажей (без перегородок) 223,2 м².

Объект соответствует градостроительному регламенту зоны Ж-1 (индивидуальная жилая застройка) в части вида разрешенного использования, этажности, высоты, минимального размера земельного участка, отступов от улиц и коэффициента застройки.

Объект исследования — капитальное здание незавершенного строительства соответствует градостроительному регламенту в части: вид разрешенного использования — зона индивидуальной жилой застройки (код 2.1), объект исследования — жилой дом, п. 1 — этажность жилого дома — 2+подвал, п. 2 — высота здания — 10 м, п. 3 — минимальный размер земельного участка — 357 м², п. 5 в части минимальных отступов от земельных участков (ул. Русская — 5м, ул. Балаклавская — 11м и смежного участка по ул. Русская — 3м), п. 6 — коэффициент застройки составляет 0,25.

Единственное выявленное несоответствие — нарушение пункта 5 ПЗЗ в части минимального отступа от границы смежного земельного участка по ул. Балаклавская (фактически 1,18 м при требуемых 3 м). При этом эксперт указал на отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан.

Экспертом не установлено, что в результате эксплуатации исследуемого объекта (капитальное здание незавершенного строительства), возникнет угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан в результате: разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций; повреждения части объекта в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих конструкций, в том числе отклонений от вертикальности. То есть механическая безопасность исследуемого объекта ... на дату экспертного осмотра (11.03.2026), обеспечена, что соответствует требованиям безопасности ст. 7 ФЗ № 384 от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Техническое состояние исследуемого объекта (капитальное здание незавершенного строительства) — работоспособное, признаков негативного воздействия на надежность и устойчивость здания на дату проведения осмотра не обнаружено. Несущая способность конструктивных элементов сохранена.

Также экспертом указано на соответствие объекта требованиям сейсмических и противопожарных норм (п. 6.1.5 СП 14.13330.2018 и п. 4.3, 7.1 СП 4.13130.2013).

Экспертом указано, что выявленное несоответствие является устранимым, и привёл способы устранения.

Устранение указанного несоответствия возможно несколькими способами, в том числе:

путем получения согласования расположения исследуемого объекта от собственника смежного земельного участка с кадастровым номером 90:22:010305:2790.

По мнению суда, заключения судебной строительно-технической экспертизы ФБУ Крымская ЛСЭ Минюста России № 2070/6-2-25 от 30.04.2026 года соответствует требованиям ст. 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73 — ФЗ «О государственной судебно — экспертной деятельности». Выводы судебной строительно-технической экспертизы ФБУ Крымская ЛСЭ Минюста России № 1285/6-2-24 от 11.11.2025 года основаны на материалах гражданского дела. В заключении, по мнению суда, экспертом сделан соответствующий анализ представленных на экспертизу материалов. Оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, поскольку заключение дано квалифицированным специалистом, имеющим длительный стаж работы, выводы эксперта последовательны, мотивированы. Оснований не доверять выводам эксперта, предупрежденных об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, у суда не имеется.

В связи с чем суд принимает заключение судебной строительно-технической экспертизы ФБУ Крымская ЛСЭ Минюста России № 2070/6-2-25 от 30.04.2026 года как надлежащее и допустимое доказательство по делу.

В материалах дела (л.д. 105-106) имеются нотариально заверенные согласия собственников смежного земельного участка Франко А.В. и Крамарова О.В. согласно которым последние претензий к установленным границам вышеуказанного земельного участка (ЗУ КН 90:22:010305:2824) не имеют и дают согласие на застройку данного земельного участка и размещение на расстоянии не менее 1 (одного) метра от смежной границы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой признаётся здание, возведённое с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Однако снос самовольной постройки является исключительной мерой гражданско-правовой ответственности и применяется только в случае, если допущенные нарушения являются существенными и неустраняемыми, а также если сохранение постройки создаёт угрозу жизни и здоровью граждан либо нарушает права третьих лиц (пункты 7 и 8 Обзора судебной практики

по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022).

В настоящем деле совокупность обстоятельств, необходимых для удовлетворения иска, отсутствует.

Нарушение, по мнению суда, не является существенным. Единственное нарушение – несоблюдение минимального отступа от смежной границы – устранено добровольным согласием смежных землепользователей, что подтверждено экспертным заключением и нотариальными документами.

Угроза жизни и здоровью отсутствует. Экспертом указано на соответствие объекта требованиям механической безопасности (ст. 7 Федерального закона № 384-ФЗ) и работоспособное техническое состояние конструкций.

Судом также учитывается, что ответчик действовал добросовестно: уведомил Администрацию о начале реконструкции (письмо от 13.03.2024), а также получил согласия соседей до обращения истца в суд.

Кроме того, объект не завершён строительством, и его окончательные параметры могут быть приведены в соответствие с нормами на стадии завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Требование о сносе объекта незавершённого строительства при отсутствии неустранимых нарушений является преждевременным и несоразмерным.

Самовольная постройка подлежит сносу только в том случае, если ее сохранение нарушает права и охраняемые интересы других лиц, либо создает непосредственную угрозу жизни и здоровью граждан. Такая угроза должна быть реальной, а не абстрактной, т.е. основанной не только на нарушениях при строительстве каких-либо норм и правил, но и фактических обстоятельствах расположения строений в их взаимосвязи.

В данном случае, доказательств наличия обстоятельств, безусловно свидетельствующих о реальной угрозе жизни и здоровью граждан, в материалах дела не содержится. Иных оснований, по которым указанный в иске объект подлежит сносу истцом не заявлено и судом из представленных доказательств не установлено.

Кроме того, для правильного разрешения возникшего между сторонами спора оценке подлежат также обоснованность и соразмерность выбранного истцом способа защиты права.

Как следует из анализа ст.ст. 1, 12, 222, 304 ГК РФ законный владелец вправе осуществлять свои права по своему усмотрению, однако в определенных границах, не допускающих неправомерное нарушение прав и законных интересов других лиц.

В ходе рассмотрения настоящего дела истцом не представлено доказательств, что строительство ответчиком спорного здания влечет неустранимое нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Исходя из изложенного, оценивая достаточность и взаимную связь представленных сторонами доказательств в их совокупности, разрешая дело по представленным доказательствам, в пределах заявленных истцом

требований и по указанным им основаниям, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194–199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Администрации города Симферополя Республики Крым к Филенко Ларисе Владимировне признать объект капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером

по адресу: г. Симферополь, ул.

самовольной постройкой, обязать Филенко

Л.В. за собственный счет привести объект капитального строительства с количеством надземных этажей-2 общей площадью 162 кв.м. расположенный на земельном участке с

кв.м. в соответствии с параметрами установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь путем сноса в течение трех месяцев с момента вступления решения суда в законную силу, взыскать с судебную неустойку в размере 1000 рублей за каждый день неисполнения решения суда по данному делу, отказать.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Крым через Центральный районный суд г. Симферополя в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий:

З.Ю. Каралаш

Решение в окончательной форме принято 13 июля 2026 года.

