



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГПР23-220-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Сочи к Варданяну Артуру Рафаеловичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Варданяна Артура Рафаеловича к администрации г. Сочи о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева Игоря Викторовича на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего кассационное представление, объяснения представителя администрации г. Сочи – Харчева А.С., поддержавшего доводы кассационного представления, объяснения третьего лица Варданяна Р.А., возражавшего против доводов кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Варданяну А.Р. о признании строения общей площадью 1465 кв. м с

кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке площадью 733 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], самовольной постройкой, о возложении обязанности снести самовольную постройку, прекращении права собственности на указанное строение, взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения, об обращении решения к немедленному исполнению.

В обоснование исковых требований указано, что ответчик самовольно без получения на это необходимых разрешений, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил и вида разрешенного использования земельного участка произвел реконструкцию принадлежащего ему жилого дома. По мнению Администрации, спорное строение обладает признаками самовольной постройки и подлежит сносу.

Варданян А.Р. обратился в суд со встречным иском к Администрации о сохранении в реконструированном состоянии жилого дома общей площадью 1465 кв. м этажностью 5 этажей, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], ссылаясь на то, что реконструкция принадлежащего ему жилого дома произведена с целью улучшения жилищных условий и повышения комфортности, им возведена мансарда и оборудован цокольный этаж, в котором размещены прачечная, котельная и иные хозяйственные помещения. Спорный объект соответствует требованиям строительных норм и правил, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 августа 2020 г. в удовлетворении исковых требований Администрации и встречных исковых требований Варданяна А.Р. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 октября 2021 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 августа 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Администрации удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Варданяна А.Р. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 октября 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2022 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 августа 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Администрации удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Варданяна А.Р. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 июля 2022 г. отменено, решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 августа 2020 г. оставлено в силе.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. поставлен вопрос о передаче представления с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 17 ноября 2023 г. заместителю Генерального прокурора Российской Федерации Ткачеву И.В. восстановлен срок подачи кассационного представления в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 20 февраля 2024 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Варданяну А.Р. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 733 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], относящийся к категории земель «земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «индивидуальное жилищное строительство».

В соответствии с кадастровым паспортом на здание от 12 декабря 2016 г. на названном выше земельном участке располагался трехэтажный жилой дом общей площадью 939,2 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Судом установлено, что в ходе произведенной Варданяном А.Р.

реконструкции на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] возведен пятиэтажный объект капитального строительства. Разрешительная и проектная документация на строительство указанного объекта отсутствует.

Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, Варданяну А.Р. на праве собственности принадлежит пятиэтажный жилой дом общей площадью 1465 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED], дата регистрации права 27 декабря 2016 г.

Как следует из технического заключения ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по г. Сочи от 5 апреля 2019 г. № [REDACTED], жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED], используется под гостиницу.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2019 г. по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту Зиновьевой Э.С.

Согласно экспертному заключению от 29 мая 2019 г., подготовленному судебным экспертом ИП Зиновьевой Э.С., исследуемый объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство». В настоящее время на данном земельном участке расположен пятиэтажный жилой дом общей площадью 1465 кв. м. Исследуемый объект не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в части максимального коэффициента застройки и минимального коэффициента использования территории, а также максимальной высоты. Частично нарушены требования к минимальным отступам от границ земельного участка. Конструкция объекта не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не создает препятствий третьим лицам. Поскольку в непосредственной близости от объекта исследования находятся объекты недвижимости, эксперт пришла к выводу о том, что снести возведенное строение, не затрагивая конструкции соседних зданий, предположительно невозможно. Кроме того, по мнению эксперта, снос части спорного строения может повлечь за собой разрушение всего здания.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 16 сентября 2019 г. по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено ООО «АКБ «Альянс».

Согласно экспертному заключению ООО «АКБ «Альянс» от 3 марта 2020 г. № [REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] [REDACTED], расположен пятиэтажный объект капитального строительства. Исследуемый объект капитального строительства расположен в уточненных границах земельного участка с кадастровым номером

██████████, не создает препятствий соседним землевладельцам. Снос исследуемого объекта может повлечь за собой повреждение несущих конструкций соседних объектов недвижимости и невозможен без разработки проектных решений по организации работ по сносу данных объектов.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Варданяна А.Р., суд первой инстанции, установив, что реконструкция дома произведена в отсутствие разрешительной документации, возведенный пятиэтажный объект недвижимости не является индивидуальным жилым домом и земельный участок используется не в соответствии с установленным для него правовым режимом, учитывая имеющиеся нарушения правил землепользования и застройки, пришел к выводу об отсутствии предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для сохранения жилого дома в реконструированном состоянии.

Вместе с тем, отказывая в удовлетворении исковых требований Администрации, суд первой инстанции исходил из того, что установленные в судебном заседании признаки самовольного строения не являются существенными и могут быть устранены. При этом суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 ноября 2020 г. по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «АКБ «Альянс».

Поскольку поступившее в суд апелляционной инстанции заключение ООО «АКБ «Альянс» от 17 февраля 2021 г. № 84-02-21 подготовлено тем же экспертом, что и экспертное заключение от 3 марта 2020 г. № 11-03-20, суд апелляционной инстанции на основании определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 апреля 2021 г. назначил по делу повторную судебную строительно-техническую экспертизу, производство которой поручено ООО «ЗемДело».

Согласно заключению эксперта ООО «ЗемДело» от 27 августа 2021 г. № 06/08/21 исследуемый объект состоит из цокольного этажа, трех наземных этажей и чердака. Третий этаж используется собственниками для проживания, первый и второй этажи используются под гостиницу. В целом данное экспертное заключение повторяет выводы экспертного заключения ООО «АКБ «Альянс» от 3 марта 2020 г.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и принял по делу новое решение, которым исковые требования Администрации удовлетворил, в удовлетворении встречных исковых требований Варданяна А.Р. отказал.

При этом суд апелляционной инстанции, оценив представленные сторонами доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходил из того, что реконструкция спорного объекта капитального строительства произведена ответчиком по

первоначальному иску в отсутствие разрешительной и проектной документации, объект используется в качестве гостиницы, а разрешенное использование земельного участка не допускает строительства на нем данного объекта, меры по легализации реконструированного объекта недвижимости Варданяном А.Р. не предпринимались, спорный объект может представлять угрозу для жизни и здоровью неопределенному кругу лиц.

Учитывая наличие нарушений градостроительных норм и правил, земельного законодательства, правил землепользования и застройки г. Сочи, отсутствие возможности приведения спорного объекта капитального строительства в соответствие с параметрами, указанными в разрешении на строительство, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о признании спорного объекта капитального строительства самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Отменяя апелляционное определение, кассационный суд общей юрисдикции указал, что судом апелляционной инстанции не дана мотивированная оценка всем представленным доказательствам и не установлены все юридически значимые для дела обстоятельства, не были учтены указания, данные суду апелляционной инстанции в определении судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 мая 2022 г. при предыдущем рассмотрении дела. При этом кассационным судом общей юрисдикции сделан вывод о том, что спорный объект недвижимости является индивидуальным жилым домом и используется в том числе для личного проживания членов семьи ответчика.

Кассационный суд общей юрисдикции, отменив апелляционное определение, оставил в силе решение суда, указав, что суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, верно применил нормы процессуального права и разрешил спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу части 3 статьи 35, части 2 статьи 36 Федерального закона от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» прокурор вправе обратиться в суд с заявлением или вступить в дело в любой стадии процесса, если этого требует защита прав граждан и охраняемых законом интересов общества или государства.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной

инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

Основания для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции приведены в статье 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (часть 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Неправильным применением норм материального права являются: 1) неприменение закона, подлежащего применению; 2) применение закона, не подлежащего применению; 3) неправильное истолкование закона (часть 2 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены или изменения судебных постановлений, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений (часть 3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Из приведенных положений процессуального закона в их взаимосвязи следует, что производство в кассационном суде общей юрисдикции предназначено для исправления нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судами первой и (или) апелляционной инстанций в ходе предшествующего разбирательства дела, которые привели к неправильному разрешению дела и принятию неправильных судебных постановлений.

Статьей 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определены полномочия кассационного суда общей юрисдикции.

В числе этих полномочий оставление постановлений судов первой и (или) апелляционной инстанций без изменения, а кассационных жалобы, представления без удовлетворения (пункт 1 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации); отмена постановления суда первой или апелляционной инстанции полностью либо в части и направление дела на новое рассмотрение в соответствующий суд (пункт 2 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации); оставление в силе одного из принятых по делу судебных постановлений (пункт 4 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации); изменение либо отмена постановления суда первой или апелляционной инстанции и принятие нового судебного постановления без передачи дела на новое рассмотрение, если допущена ошибка в применении и (или) толковании

норм материального права (пункт 5 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в случае, если нижестоящим судом не были установлены обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, кассационный суд общей юрисдикции обязан направить дело на новое рассмотрение в нижестоящий суд – суд первой или апелляционной инстанции, к полномочиям которых отнесено установление указанных обстоятельств на основании представленных сторонами спора в порядке статей 56, 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств и с соблюдением принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства.

Однако Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, указав в качестве оснований для отмены апелляционного определения отсутствие мотивированной оценки всех представленных доказательств и неустановление всех юридически значимых для дела обстоятельств, в нарушение приведенных выше требований процессуального закона оставил в силе решение суда первой инстанции.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2 статьи 260).

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 разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с абзацем первым пункта 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.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 этой статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно пункту 19 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» при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки использование земельного участка в целях строительства осуществляется исходя из предусмотренных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен участок, видов разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 30, часть 1 статьи 36, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 12 части 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости), за исключением случаев, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка (например, в случае возведения здания, отвечающего признакам многоквартирного жилого дома, на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 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», по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки

самовольной. При определении последствий такого нарушения суду следует оценить его существенность. В частности, нарушение при возведении объекта нормативно установленных 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), строительных норм и правил, повлиявшее или способное повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

Из приведенных выше положений норм закона и разъяснений в их взаимосвязи следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом как с соблюдением требований о получении необходимых в силу закона согласований, разрешений на ее строительство, так и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения при ее возведении градостроительных и строительных норм и правил и ввиду возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, правил землепользования и застройки.

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми по делам по спорам, связанным с самовольной постройкой, и подлежащими установлению и определению в качестве таковых судом в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд первой инстанции в полной мере не установил, не указал, какие нарушения градостроительных и строительных норм и правил, правил землепользования и застройки являются несущественными, мотивов указанного вывода и вывода о возможности их устранения в решении суда не привел.

Проверяя законность обжалуемых судебных постановлений, принятых судами первой и (или) апелляционной инстанций, кассационный суд общей юрисдикции устанавливает правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права этими судебными инстанциями при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, то есть осуществляет проверку того, вынесено ли обжалуемое судебное постановление с точным соблюдением норм процессуального права и в соответствии с нормами материального права, подлежащими применению по данному делу.

Отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции допущенные судом первой инстанции нарушения норм права не выявила и не устранила, тем самым не выполнила требования статей 379⁶, 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной

инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются. Однако, если судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств (например, судебное постановление в нарушение требований статьи 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), кассационный суд общей юрисдикции учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения.

Таким образом, кассационный суд общей юрисдикции с целью исправления существенных нарушений норм материального права или норм процессуального права, допущенных судами нижестоящих инстанций в ходе предшествующего разбирательства дела, уполномочен осуществлять проверку законности обжалуемых судебных постановлений, оценивая при этом лишь правильность применения нижестоящими судами правовых норм, и не вправе прибегать к непосредственному исследованию доказательств, а также самостоятельному установлению фактических обстоятельств дела.

Между тем судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции этого не учла и в нарушение приведенных норм процессуального права при проверке законности апелляционного определения и оставлении в силе решения суда первой инстанции дала собственную оценку установленным нижестоящими судами обстоятельствам по делу, указав, что спорный объект недвижимости является индивидуальным жилым домом и земельный участок используется в соответствии с его правовым режимом. При этом кассационный суд общей юрисдикции оставил в силе решение суда первой инстанции, сделавшего противоположный вывод о том, что в соответствии параметрами, установленными пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объект недвижимости не является индивидуальным жилым домом и земельный участок используется ответчиком не в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г. нельзя признать

законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое кассационное рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

При новом рассмотрении дела кассационному суду общей юрисдикции следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 октября 2022 г. отменить, дело направить на новое кассационное рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи