



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-23-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации федеральной территории «Сириус» к Муселимян Аиде Левоновне, Аникеевой Галине Анатольевне, Бровко-Стригиной Светлане Сергеевне, Давыдовой Ирине Геннадьевне, Ивановой Елене Владимировне, Иванько Николь Александровне, Коршиковой Ларисе Артуровне, Муселимяну Меружану Варужановичу, Фотченко Андрею Алексеевичу, Лютоеву Игорю Васильевичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Давыдовой Ирины Геннадьевны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Давыдовой И.Г. Колпаковой А.С., действующей по доверенности от 15 марта 2025 г. № 77АД9221221, Аникеевой Г.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г., действующей по доверенности от 12 августа 2024 г. № 38, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация федеральной территории «Сириус» обратилась в суд с иском к Муселимян А.Л. о сносе самовольной постройки, указав в обоснование требований, что на земельном участке площадью 145 кв. м, принадлежащем ответчику, расположено трехэтажное нежилое здание, зарегистрированное как объект вспомогательного назначения, при этом на данном земельном участке не существует иного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому спорная постройка являлась бы вспомогательной. В связи с тем, что спорное строение фактически является самостоятельным объектом недвижимости, возведенным в отсутствие разрешительной документации, истец полагал, что эта постройка является самовольной.

По ходатайству истца к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Аникеева Г.А., Бровко-Стригина С.С., Давыдова И.Г., Иванова Е.В., Иванько Н.А., Коршикова Л.А., Муселимян М.В., Фотченко А.А., Лютоев И.В.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 августа 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2024 г., спорное здание признано самовольной постройкой, подлежащей сносу за счет ответчиков, аннулирована запись о государственной регистрации прав на здание, а также постановлено взыскать с ответчиков судебную неустойку в размере 500 (пятьсот) руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Давыдовой И.Г. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 12 февраля 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 кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, по результатам муниципального земельного контроля администрацией федеральной территории «Сириус» составлен протокол осмотра от 17 марта 2022 г. № 3/22-МЗК, согласно которому на части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] ориентировочной площадью 140 кв. м расположено трехэтажное нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED]. Другие здания (строения) на земельном участке отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 145 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов), и размещенное на нем нежилое трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 348,4 кв. м, построенное в 2019 г., принадлежат Муселимян А.Л. на основании договора дарения от 25 июня 2020 г., заключенного между ответчицей Муселимян А.Л. и Халиковой М.М.

Указанный земельный участок образован в результате решения собственника о разделе земельного участка от 20 мая 2020 г., сведения о находящемся на нем объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости как об объекте вспомогательного использования.

В спорном объекте недвижимости образованы нежилые помещения со следующими кадастровыми номерами: [REDACTED] (собственник Иванько Н.А.), [REDACTED] (собственник Коршикова Л.А.),

\_\_\_\_\_ (собственник Муселимян М.В.), \_\_\_\_\_  
(собственник Бровко-Стригина С.С.), \_\_\_\_\_ (собственник  
Иванова Е.В.), \_\_\_\_\_ (собственник Муселимян М.В.),  
\_\_\_\_\_ (собственник Муселимян М.В.), \_\_\_\_\_  
(собственник Фотченко А.А.), \_\_\_\_\_ (собственник Аникеева Г.А.),  
\_\_\_\_\_ (собственник Давыдова И.Г.), \_\_\_\_\_  
(собственник Лютоев И.В.), \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции назначалась строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Центр независимых экспертиз» № 106/22 от 27 декабря 2022 г. выяснение цели использования объекта не относится к компетенции эксперта, при этом технические характеристики спорного строения позволяют его использовать как хозяйственный блок – нежилое строение, на возведение которого разрешительной документации не требуется, строение соответствует техническим характеристикам, указанным в регистрационном деле, признаков реконструкции здания с момента регистрации ответчиком Муселимян А.Л. права собственности на спорный объект не обнаружено, требования противопожарной безопасности в части расстояния между зданиями из негорючих материалов 2 м соблюдены, санитарные и эпидемиологические нормы не предусмотрены, строение в соответствии с пунктом 5 «Предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в г. Сочи» соответствует правилам землепользования и застройки территории г. Сочи.

Установив, что основной объект капитального строительства, по отношению к которому спорное нежилое здание являлось бы вспомогательным, на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ отсутствует, суд первой инстанции пришел к выводу, что строительство спорного объекта необходимо было осуществлять на основании соответствующего разрешения, которое ответчиком получено не было. В связи с этим суд посчитал обоснованными требования истца о признании спорного объекта самовольным, его сносе, а также о взыскании судебной неустойки.

При этом суд первой инстанции критически отнесся к заключению судебной строительно-технической экспертизы и не принял во внимание его выводы, указав, что они противоречат собранным по делу доказательствам и не соответствуют визуально установленным и не вызывающим сомнений

обстоятельствам, выяснение которых не требует применения специальных технических познаний.

С выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился суд апелляционной инстанции, отметив, что истец представил достаточные доказательства нарушения строительных и иных норм и правил при возведении объекта.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований для отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

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.

На основании пункта 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).

Согласно статье 222 этого же кодекса 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 (пункт 1).

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки (пункт «о» статьи 71 Конституции Российской Федерации, пункт 1 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В силу пункта 3 статьи 222 названного кодекса 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.

Как разъяснено в пункте 25 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», в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возведение постройки в отсутствие необходимого в силу

закон разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В нарушение приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации суд, указав в качестве единственного нарушения, допущенного при возведении спорной постройки, отсутствие разрешения на ее строительство, постановил решение о сносе.

Кроме того, в обоснование самого вывода о необходимости разрешения на строительство в данном случае суд указал, что спорное строение нельзя признать вспомогательным ввиду отсутствия на земельном участке других строений, по отношению к которым оно могло быть признано таковым.

Между тем в соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно Критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 г. № 703, строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования при их соответствии хотя бы одному из следующих критериев:

– строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (далее – основной объект), строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;

– строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. м, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

– строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 м.

Таким образом, вспомогательное строение не во всех случаях должно располагаться на одном земельном участке с основным объектом.

Кроме того, возражая против иска, ответчики ссылались на то, что спорный объект изначально возводился на едином земельном участке с жилым домом, по отношению к которому являлся вспомогательным, и после раздела земельного участка продолжает обеспечивать эксплуатацию основного объекта.

Согласно выводам судебно-строительной экспертизы, проведенной по делу, спорное строение является хозяйственным блоком и используется в соответствии со своим назначением, соответствует техническим характеристикам, указанным в регистрационном деле, требования пожарной

безопасности в части расстояния между зданиями соблюдены, правила землепользования и застройки территории не нарушены.

Однако указанным выше обстоятельствам применительно к приведенным нормам права суд оценки не дал.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Посчитав, что для выяснения имеющих для дела обстоятельств требуются специальные познания, суд назначил судебную-строительную экспертизу, однако впоследствии отверг заключение экспертов и сделал собственные выводы по этим вопросам.

Согласно частям 1 и 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту. В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

В нарушение приведенных норм права суд первой инстанции, не приняв в качестве доказательства экспертное заключение, не обладая при этом соответствующими знаниями в области строительства, не только уклонился от назначения повторной либо дополнительной экспертизы, ходатайство о назначении которой заявлял истец, но и дал собственную оценку характеристикам строения.

Кроме того, из материалов дела следует, что ответчик Давыдова И.Г. судом первой инстанции не извещалась о слушании дела 30 августа 2023 г.

Согласно части 1 статьи 153 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судья, признав дело подготовленным, выносит определение о назначении его к разбирательству в судебном заседании, извещает

стороны, других лиц, участвующих в деле, о времени и месте рассмотрения дела, вызывает других участников процесса.

Судья, признав дело подготовленным, вправе завершить предварительное судебное заседание и при согласии сторон открыть судебное заседание, если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте предварительного судебного заседания и просят рассмотреть дело по существу в их отсутствие, за исключением случая, если в соответствии с данным кодексом требуется коллегиальное рассмотрение дела (часть 2 этой же статьи).

Таким образом, переход суда из предварительного судебного заседания к рассмотрению дела по существу допускается только если лица, участвующие в деле, присутствуют в предварительном судебном заседании, либо отсутствуют, но извещены о предварительном судебном заседании и просили рассмотреть дело по существу в их отсутствие.

Как следует из протокола предварительного судебного заседания от 30 августа 2023 г., ответчик Давыдова И.Г. в предварительное судебное заседание не явилась и не просила о рассмотрении дела по существу в ее отсутствие, однако суд после предварительного судебного заседания открыл судебное заседание и рассмотрел дело по существу в ее отсутствие.

Сведения об извещении Давыдовой И.Г. о слушании дела 30 августа 2023 г. в материалах дела отсутствуют.

Суд апелляционной инстанции данную ошибку суда первой инстанции не устранил и в нарушение части 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса, не перешел.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые

по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 30 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

