



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-373-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Федорову Сергею Васильевичу о сносе объекта самовольного строительства

по кассационной жалобе администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на определение Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. и определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд к Федорову С.В. с указанным выше иском, мотивировав требования тем, что на принадлежащем ему земельном участке с видом разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства возведён без соответствующего

разрешения капитальный объект незавершённого строительства, состоящий из пяти этажей (включая цокольный), что превышает по этажности нормы индивидуальной жилой застройки, установленные законодательством.

Ответчик просил прекратить производство по делу в связи с наличием вступивших в законную силу судебных постановлений в отношении данного объекта недвижимости.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. производство по делу прекращено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июля 2023 г. определение суда первой инстанции отменено, дело направлено в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

Определением Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2023 г. данное апелляционное определение отменено, определение Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. оставлено в силе.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 11 марта 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы администрации г. Сочи на определение Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. и определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2023 г. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 31 июля 2024 г. администрации г. Сочи восстановлен срок подачи кассационной жалобы на указанные судебные постановления.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 27 февраля 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 марта 2024 г. отменено, 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, 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 при рассмотрении настоящего дела.

Из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи от 15 декабря 2004 г. Федоров С.В. приобрёл у Донца М.Ю. незавершённый строительством жилой дом площадью застройки 646 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED].

Согласно пункту 2 данного договора указанный незавершённый строительством жилой дом принадлежал продавцу на основании решения Адлерского районного суда г. Сочи от 16 апреля 2004 г. по делу № 2-991/04.

6 марта 2007 г. между администрацией Адлерского района г. Сочи и Федоровым С.В. заключён договор купли-продажи земельного участка, на котором расположен указанный выше объект незавершённого строительства.

В настоящий момент право собственности на земельный участок площадью 445 кв.м из категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства», с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], зарегистрировано за Федоровым С.В.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН на принадлежащем Федорову С.В. земельном участке зарегистрирован объект незавершённого строительства площадью 111 кв.м и степенью готовности 18 %, данному объекту 25 сентября 2013 г. присвоен кадастровый номер [REDACTED].

В марте 2022 года с целью оценки соблюдения Федоровым С.В. обязательных требований по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, расположенного на данном земельном участке, Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края проведено выездное обследование, по результатам которого установлено, что на земельном участке возведено монолитно-каркасное здание, незавершённое строительством, состоящее из цокольного этажа и 4-х надземных этажей, с устройством многоуровневой кровли, выполнен каменный забор и одноэтажная постройка.

Фактически на земельном участке с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящее здание с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров) возведено пятиэтажное здание без соответствующего разрешения на строительство.

Полагая, что ответчиком на принадлежащем ему земельном участке произведено незаконное строительство (реконструкция) пятиэтажного объекта капитального строительства, администрация г. Сочи обратилась в суд с настоящим иском.

По ходатайству ответчика по делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы ООО «ПСФ «КапРемСтрой» от 24 ноября 2022 г. № 106/2022 в пределах правомерных границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] располагается пятиэтажный незавершённый объект капитального строительства сложной формы в виде правильной прямоугольной фигуры с выступающей круглой консольной конструкцией площадью застройки 327,1 кв.м, общей площадью 1 547 кв.м.

Одноэтажный объект капитального строительства размерами 2,66 на 2,71 м, указанный в акте проверки, располагается за пределами правомерных границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на расстоянии 7,67 м от линии границы с северной стороны в северо-западном направлении.

Объект незавершённого строительства с кадастровым номером [REDACTED] соответствует правоустанавливающей документации, послужившей основанием для признания права собственности.

Спорный объект недвижимости не создаёт угрозу жизни и здоровью для смежных землепользователей и иных граждан, а также не нарушает их права и охраняемые законом интересы, а также не создаёт препятствий третьим лицам, владельцам и нанимателям соседних домов и зданий, а также земельных участков в пользовании их объектами недвижимости.

В судебном заседании суда первой инстанции эксперт Каминский Д.О. пояснил, что степень готовности спорного объекта недвижимости примерно 60%, год окончания строительства не позднее 2002 года, поскольку в этот год был составлен технический паспорт.

Ответить на вопрос суда, менялось ли или реконструировалось ли данное строение, ответить не мог, но пояснил, что имеются следы времени в постройке, параметры здания соответствуют первичной технической документации. Визуально в таком виде строение существует давно.

Ответчик просил прекратить производство по делу в связи с наличием вступивших в законную силу судебных постановлений в отношении данного объекта недвижимости.

Так, вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 29 мая 2000 г. действия администрации Адлерского района г. Сочи в отказе предыдущему собственнику – Донцу Н.Ю. в выдаче разрешения на проектирование и строительство жилого дома по [REDACTED], [REDACTED] признаны неправомерными.

На администрацию Адлерского района г. Сочи возложена обязанность выдать Донцу Н.Ю. разрешение на проектирование и строительство жилого дома № [REDACTED]

В иске администрации г. Сочи к Донцу Н.Ю. о сносе самовольной постройки по ул. [REDACTED] отказано.

Вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 16 апреля 2004 г. за Донцом М.Ю. признано право собственности на незавершённое строительство жилой дом литеры «Д» с цокольным этажом литеры «п/Д», габаритными размерами 33,73 на 9,60, площадью застройки 646 кв.м, общестроительный объём 3 638 куб. м, готовность незавершённого строительства объекта составляет 61% по ул. [REDACTED].

Прекращая производство по настоящему делу, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект недвижимости полностью идентичен по своим параметрам объекту недвижимости, который являлся предметом рассмотрения ранее рассмотренных Адлерским районным судом гражданских дел, так как какие-либо работы по его реконструкции не производились.

Отменяя определение суда первой инстанции и направляя дело на рассмотрение по существу, суд апелляционной инстанции указал, что в решении суда Адлерского районного суда г. Сочи от 29 мая 2000 г. не указаны как параметры незавершённого строительства объекта (площадь, этажность и др.), так и процент его готовности, в связи с чем достоверно установить идентичность строения, являющегося предметом рассмотрения при вынесении решения Адлерского районного суда г. Сочи от 29 мая 2000 г. и строения, являющегося предметом рассмотрения в рамках настоящего дела, не представляется возможным.

Отменяя апелляционное определение и оставляя без изменения определение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции исходил из того, что решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 29 мая 2000 г. разрешены тождественные требования между теми же сторонами, по тому же предмету спора, по таким же требованиям и по тем же основаниям.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Статьёй 220 данного кодекса предусмотрено, что суд прекращает производство по делу в случае, если имеется вступившее в законную силу и

принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда или определение суда о прекращении производства по делу в связи с принятием отказа истца от иска или утверждением мирового соглашения сторон.

Приведённые выше нормы процессуального права исключают возможность разрешения судом тождественного спора, то есть спора, в котором совпадают стороны, предмет и основание иска.

Вместе с тем, как указывал представитель администрации г. Сочи, предмет спора с момента принятия предыдущих судебных постановлений изменился в связи с незаконным строительством и реконструкцией.

По делу, рассмотренному Адлерским районным судом в 2000 году, требование администрации г. Сочи к предыдущему собственнику – Донцу Н.Ю. о сносе самовольной постройки было заявлено в связи с осуществлением строительства без получения соответствующей разрешительной документации. При этом параметры строения в рамках данного дела судом не исследовались.

В 2004 году Донец М.Ю. обратился в суд с иском к администрации Адлерского района г. Сочи, Донец А.К., Донец Н.Н., Донец Т.Н. и Донцу Н.Н. о признании права собственности на объект незавершённого строительства.

С учётом проведённой по делу судебной строительно-технической экспертизы, вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда Краснодарского края от 16 апреля 2004 г. за Донцом М.Ю. признано право собственности на незавершённое строительство жилой дом литеры «Д» с цокольным этажом литеры «п/Д», габаритными размерами 33,73 на 9,60, площадью застройки 646 кв. м, общестроительный объём 3 638 куб. м, готовность незавершённого строительства объекта составляет 61% по ул. [REDACTED].

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, спорный объект незавершённого строительства имеет следующие уникальные характеристики: площадь застройки 111 кв.м, степень готовности – 18 %, при этом кадастровый номер данному объекту недвижимости присвоен 25 сентября 2013 г., то есть после вынесения Адлерским районным судом данных судебных постановлений.

В соответствии с выводами судебной строительно-технической экспертизы, проведённой по данному делу, в настоящий момент спорное строение представляет собой пятиэтажный незавершённый объект капитального строительства площадью застройки 327,1 кв.м, общей площадью 1 547 кв.м.

Габаритные размеры, общестроительный объём, степень готовности, позволяющие сопоставить фактически существующий объект с объектом, являвшимся предметом спора по иску о признании права собственности на самовольную постройку в 2004 году, ни в заключении эксперта, ни в определении суда о прекращении производства по делу не указаны.

Несмотря на прямо поставленные вопросы о параметрах спорного объекта, в заключении экспертизы такие параметры фактически не указаны.

Согласно заключению эксперта от 8 апреля 2004 г. по делу о признании права собственности на самовольную постройку готовность объекта составляла:

Фундаменты 3%

Стены и перегородки 33%

Перекрытия 14%

Крыша 4%

Проёмы 5%

Отделка 2%

Общий % готовности – 61%.

В заключении эксперта по настоящему делу такие параметры не указаны, вместе с тем имеется описание крыши – плоская, неэксплуатируемая и скатная из металлочерепицы.

В соответствии с нотариально удостоверенным договором купли-продажи незавершённого строительством жилого дома от 15 декабря 2004 г. Донец М.Ю. продал покупателю Федорову С.В. незавершённый строительством жилой дом. На основании акта готовности объекта незавершённого строительства от 30 ноября 2004 г. № 91 выполнен следующий объём работ: фундамент – 100%, стены и перегородки – 100%, перекрытия – 100%.

При этом однозначных выводов о том, проводилась или нет реконструкция в отношении спорного объекта недвижимости, в заключении судебной экспертизы не содержится.

Ввиду изложенного выводы судов первой и кассационной инстанций о наличии оснований для прекращения производства по делу являются неправомерными, сделанными при неправильном применении норм процессуального права.

При таких обстоятельствах допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем определение Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. и определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению в суд первой инстанции для рассмотрения исковых требований администрации г. Сочи по существу.

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:**

определение Адлерского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2022 г. и определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2023 г. о прекращении производства по делу № 2-3306/2022 отменить.

Гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Федорову Сергею Васильевичу о сносе объекта самовольного строительства направить в Адлерский районный суд г. Сочи для рассмотрения по существу заявленных исковых требований.

Председательствующий

Судьи