



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-387-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Глумсковой Зое Алексеевне, Михеевой Александре Михайловне, Базылевой Виктории Викторовне о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Базылевой Виктории Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Базылевой В.В. Соловова Ю.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., просившего судебные постановления отменить и удовлетворить кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация МО г. Краснодар обратилась в суд с названным иском к Глумсковой З.А., Михеевой А.М. и Базылевой В.В., указав, что согласно сведениям ЕГРН на земельном участке кадастровым номером [REDACTED] расположен жилой дом, однако по факту в отсутствие разрешения на строительство возведено и эксплуатируется четырёхэтажное здание, в составе которого имеются отдельные нежилые и жилые помещения

с присвоенными им кадастровыми номерами, право собственности на которые зарегистрировано за ответчиками.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 11 ноября 2021 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2022 г. решение районного суда отменено, по делу принято новое решение, которым иски администрации удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 24 ноября 2022 г. апелляционное определение от 17 мая 2022 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2023 г. решение районного суда отменено, по делу принято новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 17 августа 2023 г. апелляционное определение от 14 марта 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об удовлетворении исковых требований, которым на Глумскову З.А., Михееву А.М. и Базылеву В.В. возложена обязанность снести самовольно возведённый четырёхэтажный, в том числе с цокольным этажом, объект капитального строительства в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

В случае если ответчики не исполнят решение суда в течение установленного срока, истцу предоставлено право совершить эти действия за свой счёт с взысканием с ответчиков необходимых расходов.

Указано также, что апелляционное определение является основанием для внесения записей в ЕГРН о прекращении права собственности (общей долевой собственности) Глумсковой З.А., Михеевой А.М. и Базылевой В.В. на объекты недвижимости, для аннулирования в ЕГРН записей о регистрации и для снятия с государственного кадастрового учёта четырёхэтажного здания с расположенными в нём помещениями.

С ответчиков в соответствии со ст. 308<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации солидарно взыскана неустойка в случае неисполнения судебного постановления.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского

краевого суда от 7 декабря 2023 г. оставлено без изменения, кассационная жалоба Михеевой А.М. – без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. поступившая позднее кассационная жалоба Базылевой В.В. оставлена без удовлетворения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения от 7 декабря 2023 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г., оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 12 марта 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения от 7 декабря 2023 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г.

В соответствии со ст. 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.

Судом установлено, что на момент рассмотрения дела земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешённого использования «объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению: объекты розничной торговли, объекты оптовой торговли, объекты общественного питания, фотоателье, фотолаборатории, парикмахерские, объекты проката, объекты банковской и страховой деятельности, иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения», расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежал на праве собственности Глумсковой З.А.

По сведениям технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства по адресу: [REDACTED], расположен жилой дом общей площадью 2 162,4 м<sup>2</sup>, жилой площадью 55 м<sup>2</sup>, год возведения – 2009.

В ЕГРН сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах в отношении жилого здания с кадастровым номером [REDACTED]

по указанному адресу отсутствуют, при этом содержатся сведения о зарегистрированных правах ответчиков на расположенные в нём нежилые помещения.

Судом также установлено, что департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар разрешения на строительство объекта капитального строительства и на ввод объекта в эксплуатацию на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] не выдавались.

Ранее, 12 декабря 2005 г., администрацией Западного административного округа г. Краснодара Меньковой О.К. было выдано разрешение на строительство по адресу: [REDACTED], индивидуального двухэтажного жилого дома с цокольным этажом и мансардой размерами 13,7 х 29,3 м по наружному обмеру, а также на строительство индивидуального жилого дома с цокольным этажом и мансардой размером 7,5 х 34,3 по наружному обмеру.

Межведомственная комиссия администрации МО г. Краснодар по использованию жилого фонда решений о переводе жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], в нежилые помещения, а также о согласовании перепланировки указанного объекта не принимала.

По делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению которой возведённый объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] соответствует параметрам застройки, указанным в разрешениях на строительство от 12 декабря 2005 г., требованиям градостроительных, строительных норм и правил, требованиям пожарных и санитарных норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции с учётом заключения экспертизы исходил из того, что предыдущим собственником Меньковой О.К. получено разрешение на строительство, после возведения спорного объекта какие-либо претензии по поводу его самовольности к собственникам (их правопреемникам) не предъявлялись. Снос объекта недвижимости, созданного без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, без нарушения разрешённого использования земельного участка, не создающего угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушающего права и законные интересы третьих лиц, не соответствует характеру и степени допущенных нарушений и не отвечает принципу соблюдения баланса интересов сторон, при этом истец не обосновал необходимость и соразмерность защиты своего права именно путём сноса строения.

Отменяя решение районного суда и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в отношении четырёхэтажного объекта капитального строительства с цокольным этажом с

кадастровым номером [REDACTED] присутствуют квалифицирующие признаки самовольной постройки, а именно возведение объекта без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, возведение на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

В силу абзаца второго ч. 1 ст. 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации эти требования распространяются и на суд апелляционной инстанции.

Кроме того, согласно пп. 5 и 6 ч. 2 ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле; мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

По настоящему делу суд первой инстанции, оценив собранные по делу доказательства и проанализировав установленные обстоятельства, основал решение об отказе в иске на том, что спорный объект недвижимости создан без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, без нарушения вида разрешённого использования земельного

участка, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия краевого суда пришла к противоположным выводам, при этом их не мотивировав. Апелляционное определение не содержит ссылок на то, какие именно существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил допущены при возведении объекта недвижимости, что конкретно создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и нарушает права и законные интересы третьих лиц, почему возведённый объект не соответствует виду разрешённого использования земельного участка – «объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению: объекты розничной торговли, объекты оптовой торговли, объекты общественного питания, фотоателье, фотолаборатории, парикмахерские, объекты проката, объекты банковской и страховой деятельности, иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения».

При немотивированности данных выводов решение об отмене судебного акта нижестоящего суда не может считаться законным и обоснованным.

Как следует из обжалуемого апелляционного определения, новые доказательства сторонами при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представлены не были, судом не добывались, при этом заключение судебной экспертизы признано судебной коллегией краевого суда относимым, допустимым и достоверным доказательством, заключение экспертизы положено в основу постановленного судебного акта, однако его выводы не приняты во внимание.

Между тем доказательств, которые опровергали бы полученные в рамках настоящего дела выводы эксперта, в материалах дела не имеется, стороны их не представляли, сам суд не добывал.

Если же суд апелляционной инстанции был не согласен с выводами экспертов, то в силу ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации он обязан был обосновать это несогласие в мотивировочной части апелляционного определения и в соответствии с требованиями ст. 87 этого же кодекса обсудить вопрос о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Согласно ч. 1 ст. 194 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснениям, содержащимся в п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебном решении», судебное решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело, должно быть конкретным и исполнимым, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств.

В связи с этим в ней должно быть чётко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску, так и по встречному требованию, если оно было заявлено (ст. 138 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести, за какой из сторон признано оспариваемое право. Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при исполнении (ч. 5 ст. 198, ст. 204–207 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При отказе в заявленных требованиях полностью или частично следует точно указывать, кому, в отношении кого и в чём отказано.

Указанным требованиям процессуального законодательства обжалуемое апелляционное определение не отвечает.

В резолютивной части апелляционного определения от 7 декабря 2023 г. суд возложил на Глумскову З.А. обязанность снести объект недвижимости, однако Глумскова З.А. скончалась 7 декабря 2022 г., что делает судебное постановление неисполнимым.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 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 силу п. 2 этой же статьи 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 её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём 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 счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными

требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно п. 3 названной статьи 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 нём 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 этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом.

По смыслу указанных норм отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием для сноса, если самовольная постройка соответствует требованиям, указанным в п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации или может быть приведена в соответствие с требованиями, указанными в п. 2 этой же статьи.

При рассмотрении настоящего дела вопрос о возможности устранения допущенных нарушений судом апелляционной инстанции на обсуждение сторон не выносился и не был разрешён.

По настоящему делу вопрос о соразмерности сноса строения допущенным при его строительстве нарушениям не обсуждался и не рассматривался.

Кроме того, 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.

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. С учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, 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.

Более того, по заключению судебной экспертизы, как это указано выше, спорный объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам и правилам, в том числе виду разрешённого использования земельного участка, а также соответствует разрешению на строительство.

При таких обстоятельствах использование возведённого объекта не по назначению, если это подразумевалось судом апелляционной инстанции, не является основанием для признания постройки самовольной.

Судебная коллегия также обращает внимание на то, что если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (ч. 4 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 7 ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (ч. 3 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении дела ответчики ссылались на то, что в спорном строении зарегистрированы и проживают, в том числе и несовершеннолетние дети, а потому вопрос о сносе мог быть удовлетворён только с одновременным разрешением вопроса о выселении лиц, проживающих в доме, с обязательным привлечением к участию в деле прокурора в порядке ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Данные доводы стороны судом апелляционной инстанции проверены не были и оценки не получили.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</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 7 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий/

Судьи