



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-56-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Кашаповой Альбине Ильгизовне, Королевой Ольге Владимировне, Ишмаковой Флориде Марсовне, Цикунову Игорю Валентиновичу, Ревковой Елене Сергеевне, Выстропову Михаилу Владимировичу о сносе самовольных построек и освобождении земельного участка

по кассационным жалобам Цикунова Игоря Валентиновича, Королевой Ольги Владимировны, Выстропова Михаила Владимировича на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Королевой О.В. и Цикунова И.В. Мартыновой А.В., Мартынова В.А. и Синельникова Д.Р., действующих по доверенности от 5 февраля 2025 г. № 23АВ4627464, представителя Выстропова М.В. Шереметьевой О.Ю., действующей по доверенности от 29 апреля 2025 г. № 23АВ6151803, поддержавших доводы кассационных

жалоб, объяснения представителя Ревковой Е.С. адвоката Эксузян М.С., действующей по ордеру от 20 мая 2025 г. № 065228, полагавшей необходимым оставить судебные постановления без изменения,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Кашаповой А.И., Королевой О.В., Ишмаковой Ф.М., Цикунову И.В., Ревковой Е.С., Выстропову М.В. и, уточнив требования, просила обязать освободить земельный участок, расположенный в кадастровом квартале [REDACTED], путем сноса (демонтажа) объектов, выходящих за пределы правомерного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], и привести части земельного участка, которые заняты данными объектами, в первоначальное состояние с вывозом отходов, а именно обязать Выстропова М.В. освободить участок площадью 30,53 кв. м от жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], Ревкову Е.С. – участок площадью 4,95 кв. м от жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] и пристройки к нему, Кашапову А.И. – участок площадью 14,65 кв. м от навеса, Ишмакову Ф.М. – участок площадью 9 кв. м от навеса, Королеву О.В. – участок площадью 41 кв. м от жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] и строения, Цикунова И.В. участок площадью 49,26 кв. м от жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] и строения.

Признать отсутствующим право собственности Выстропова М.В., Ревковой Е.С., Цикунова И.В. и Королевой О.В. на расположенные на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] жилые дома с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] соответственно путем аннулирования в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о государственной регистрации права собственности. Исключить сведения о государственном кадастровом учете указанных объектов недвижимости.

Обязать ответчиков освободить земельные участки площадью 3,49 кв. м и площадью 147,86 кв. м, расположенные в кадастровом квартале [REDACTED], путем сноса (демонтажа) беседки и ограждения соответственно, выходящих за пределы правомерного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

██████████, и привести части земельного участка, которые заняты названными объектами, в первоначальное состояние с вывозом отходов.

Взыскать в равных долях с ответчиков в пользу Администрации судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 1 000 руб. в день, за каждый день просрочки исполнения.

В случае неисполнения решения суда о сносе самовольных построек в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, предоставить Администрации право на исполнение решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенных объектов за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу этой организации расходов.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 ноября 2023 г. требования Администрации удовлетворены в части возложения обязанности на ответчиков освободить земельные участки путем сноса (демонтажа) расположенных на них объектов. Признано отсутствующим право собственности на жилые дома с кадастровыми номерами ██████████, ██████████, ██████████ путем аннулирования в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности. Исключены сведения о государственном кадастровом учете объектов недвижимости с кадастровыми номерами ██████████, ██████████, ██████████. С Кашаповой А.И., Королевой О.В., Ишмаковой Ф.М., Цикунова И.В., Ревковой Е.С., Выстропова М.В. в солидарном порядке взыскана в доход государства государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 апреля 2024 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 сентября 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационных жалобах Королевой О.В., Цикунова И.В., Выстропова М.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 января 2025 г. Выстропову М.В. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определениями от 15 апреля 2025 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационные жалобы подлежащими удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок площадью 605 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам – по 1/6 доли.

На указанном земельном участке расположены двухэтажные жилые дома 2014 года постройки: с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 65,7 кв. м, принадлежащий Цикунову И.В., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 77,2 кв. м, принадлежащий Королевой О.В., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 75,2 кв. м, принадлежащий Ревковой Е.С., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 48 кв. м, принадлежащий Ишмаковой Ф.М., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 76,5 кв. м, принадлежащий Кашаповой А.И., с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 77,7 кв. м, принадлежащий Выстропову М.В.

Специалистом отдела земельного контроля по Хостинскому району управления муниципального земельного контроля Администрации проведено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В ходе обследования установлено, что в границах указанного земельного участка расположены шесть деревянных домов.

Кроме этого, к указанным объектам произведены пристройки, имеются навесы, двухэтажное капитальное строение и одноэтажная капитальная постройка.

Специалисты муниципального бюджетного учреждения г. Сочи произвели замеры фактического расположения вышеперечисленных объектов недвижимости относительно правомерных границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно схеме-заключению от 21 марта 2023 г. при размещении вышеуказанных объектов недвижимости допущено самовольное занятие прилегающей территории из состава земель «неразграниченная государственная собственность».

Так, за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены следующие объекты: одноэтажное капитальное строение, отмеченное на схеме «К», площадь самовольного занятия – 25,14 кв. м, двухэтажное строение, отмеченное на схеме «2СМЖ», площадь занятия – 19,61 кв. м, двухэтажная постройка, отмеченная на схеме «2КЖ», площадь занятия 29,01 кв. м, частично расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (площадь занятия 4,66 кв. м), двухэтажное строение, отмеченное на схеме «2ДЖ», площадь занятия – 19,74 кв. м, с пристроенным хозблоком на части территории из состава земель неразграниченной государственной собственности площадью 4,86 кв. м, двухэтажное строение, отмеченное на схеме «2ДЖ», с навесами, площадь занятия домовладением – 10,44 кв. м навесы – 12,79 кв. м и 21,43 кв. м соответственно. Со стороны проезжей части указанного земельного участка размещено ограждение совпадающее с правомерными границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Площадь самовольного занятия части территории из состава земель «неразграниченная государственная собственность» составляет 91,79 кв. м и 56,07 кв. м.

В ходе рассмотрения дела судом назначена строительно-техническая экспертиза.

Из заключения экспертизы ООО «ГеоМаркер» следует, что в фактических границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположено 10 (десять) объектов. Сведения о границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] имеются в ЕГРН, то есть границы определены с достаточной точностью. В фактических границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположено 10 объектов, а также двухэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 76,5 кв. м, назначение «жилое», принадлежащее на праве собственности Кашаповой А.И.

Частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции, установив факт самовольного занятия ответчиками земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, пришел к выводу о возложении на ответчиков обязанности по освобождению земельного участка путем сноса и демонтажа принадлежащих им строений.

Признавая право ответчиков отсутствующим, суд первой инстанции исходил из того, что в данном случае требование о сносе самовольных построек и об освобождении самовольно занятого участка было заявлено владеющим собственником земельного участка, на котором самовольно возведены ограждение, а также строения.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

С учетом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 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, дать оценку всем доводам сторон и изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта

Указанным критериям обжалуемые судебные постановления не отвечают.

Ссылаясь на нахождение спорных объектов недвижимости за пределами границ принадлежащего ответчикам земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а именно на землях, государственная собственность на которые не разграничена, Администрация просила осуществить снос (демонтаж) этих объектов как самовольных построек, в том числе осуществить снос жилых домов с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], демонтаж части жилого дома [REDACTED], признать право на них отсутствующим путем аннулирования записи в ЕГРН о государственной регистрации права собственности и исключить сведения о государственном кадастровом учете этих объектов.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом. Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. При этом избранный способ защиты должен быть направлен на восстановление нарушенного или оспоренного права или законного интереса. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако этот выбор является правомерным и может быть поддержан судом только в том случае, если он соответствует характеру нарушенного права и действительно приведет к реальной защите законного интереса.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой признается 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 силу пункта 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.

В соответствии с пунктом 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума № 44) последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения.

Из пункта 16 постановления Пленума № 44 следует, что постройка считается возведенной (созданной) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, в частности, если этот объект полностью или частично располагается на земельном участке, не принадлежащем лицу, осуществившему ее возведение (создание), на праве, допускающем строительство на нем данного объекта.

Если при рассмотрении спора относительно самовольной постройки будет установлено наличие спора о границах земельных участков, суду необходимо разъяснить сторонам право на предъявление иска, встречного иска, направленного на определение (установление) границ земельных участков, для совместного рассмотрения с первоначальным иском (статьи 137, 151 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 130, 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как указано в абзаце втором пункта 25 постановления Пленума № 44, 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 соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании данного закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в содержащемся в ЕГРН описании местоположения границ которого выявлена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 названного закона.

Согласно части 3 статьи 61 этого же закона воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном этим законом, либо в порядке, установленном до дня вступления в силу этого закона (далее – реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Исправление реестровой ошибки осуществляется в

случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости;

2) внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3) внесения в ЕГРН сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке.

Согласно части 4 этой же статьи, если исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

В ходе рассмотрения спора ответчики ссылались на наличие реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], что привело к возникновению спора о сносе (демонтаже) объектов, расположенных за пределами названного участка. В подтверждение этих доводов в материалы дела была представлена рецензия от 12 декабря 2023 г. № 3-23.

Однако суд указанные доводы оставил без исследования и оценки и в нарушение приведенных выше норм права и положений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации не разъяснил сторонам право на предъявление встречного иска, направленного на определение (установление) границ земельных участков.

Кроме того, суд первой инстанции без учета разъяснений, изложенных в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 1 июня 2023 г. № 15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты», принял не связанные с предметом искового требования меры по обеспечению

иска, наложив арест на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и запретив передачу, оформление (переоформление) прав на него, что привело к невозможности исправления реестровой ошибки в административной процедуре.

В пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

В случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Таким образом, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными ЕГРП является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам зарегистрировано право собственности на данное имущество одновременно за другим лицом.

Из приведенных норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что требование о признании права отсутствующим может быть заявлено владеющим собственником против невладеющего лица, запись о праве которого нарушает права собственника.

При этом указанный способ защиты права является исключительным и используется в тех случаях, когда иные способы защиты права,

предусмотренные статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, не могут привести к восстановлению нарушенных прав истца.

Признавая отсутствующим право на жилые дома с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] путем аннулирования в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности и исключая сведения о государственном кадастровом учете этих объектов, суд в отсутствие у Администрации права на указанные объекты недвижимости приведенные положения закона и разъяснения Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не учел.

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

определила:

решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 сентября 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи