



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-195-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
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 к Блиновой Наталии Евгеньевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Блиновой Наталии Евгеньевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Блинову Н.Е. и её представителя Воронина Д.Д., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городского округа города-курорта Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Блиновой Н.Е., в обоснование требований указав, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 196 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED]. В результате обследования

земельного участка выявлено возведение объекта капитального строительства без разрешительной документации.

Истец просил суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Блинову Н.Е. возложить обязанность снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика в пользу администрации судебную неустойку в размере 5 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 26 июня 2023 г. в удовлетворении исковых требований администрации отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований. Объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Блинову Н.Е. возложена обязанность осуществить снос объекта недвижимости за свой счёт. Требования о взыскании судебной неустойки оставлены без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 28 февраля 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 12 мая 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Блиновой Н.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 196 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, вид

разрешённого использования – ведение садоводства, расположенный по адресу: [REDACTED].

В ходе проведённой управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи выездной проверки установлено, что на указанном выше земельном участке возводится объект капитального строительства.

Сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию) отсутствуют.

Судом первой инстанции в целях установления обстоятельств, имеющих значение для дела, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Из выводов, изложенных в заключении эксперта от 10 апреля 2023 г., следует, что на земельном участке располагается строение, которое квалифицируется как некапитальное и не является объектом недвижимости, не имеет прочной связи с землёй. Исследуемое строение отвечает требованиям сейсмических, противопожарных, санитарных, строительных норм и правил, отвечает требованиям безопасности. Строение располагается в пределах правомерных границ земельного участка, минимальные отступы соблюдены.

Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что спорный объект отвечает требованиям сейсмических, противопожарных, санитарных, строительных норм и правил, расположен в границах земельного участка, получение разрешений и согласований для монтажа исследуемого сооружения в силу закона не предусмотрено.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции, руководствуясь фотоматериалами, указал, что возведённое ответчиком сооружение не является садовым домом или иным вспомогательным строением для садоводства, а потому имеются основания для возложения на ответчика обязанности демонтировать данный объект.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьёй 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов,

строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплены признаки самовольной постройки, в частности возведение строения на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом; создание строения без получения на это необходимых разрешений; возведение постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьёй.

В силу пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство, в частности, в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определённых в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества.

Судом первой инстанции на основании заключения судебной экспертизы установлено, что спорное строение расположено в пределах правомерно занимаемого ответчиком земельного участка и не является объектом недвижимости, конструктивные характеристики указанного строения позволяют осуществить их перемещение, демонтаж и последующую сборку без ущерба.

В связи с изложенным характер возведённого строения не свидетельствует о том, что это строение является самовольным как возведённое с нарушением правил целевого использования земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу 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.

Согласно части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается наряду с другими доказательствами.

Таким образом, экспертные заключения оцениваются судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Вместе с тем это не означает право суда самостоятельно разрешить вопросы, требующие специальных познаний в определённой области науки.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции, не обладая специальными познаниями в области строительства пришёл к противоположным выводам по существу спора, отклонив заключение судебной экспертизы и мотивируя свои выводы только ссылкой на данные акта визуальной фиксации – фотоматериал, то есть руководствовался доказательством, не основанным на применении специальных познаний.

Нельзя согласиться и с выводами суда апелляционной инстанции по существу спора, поскольку суд апелляционной инстанции не установил ни единого признака, по которому размещение спорного объекта на принадлежащем истцу земельном участке являлось бы недопустимым и требовался бы его снос или демонтаж, в том числе не установлено несоответствия спорного объекта целевому назначению и виду разрешённого использования земельного участка, на котором он расположен.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции не основаны на нормах материального права, применимых к установленным обстоятельствам дела.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона также не устранил.

Принимая во внимание, что все необходимые обстоятельства дела судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно и не допущено каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, а судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции допущена ошибка в применении норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное и кассационное определения по настоящему делу подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ 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 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. отменить, оставить в силе решение Адлерского районного суда г. Сочи от 26 июня 2023 г.

Председательствующий

Судьи