



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-111-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Марьина А.Н.,
Киселёва А.П. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рокочего Николая Николаевича, Тесельской Ларисы Георгиевны к Пикуло Галине Николаевне об освобождении земельного участка путём сноса объекта капитального строительства

по кассационной жалобе Пикуло Галины Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г.

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

установила:

Рокочий Н.Н., Тесельская Л.Г. обратились в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указали, что им на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 800 кв.м, по адресу: [REDACTED]. Пикуло Г.Н. на праве собственности принадлежит смежный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 400 кв.м. Местоположение границ определено в установленном порядке.

В ходе вынесения границ земельных участков на местности установлено, что на земельном участке истцов расположена часть строения, возведённого

ответчиком, основная часть которого находится в ветхом состоянии. Добровольно снести спорное строение ответчик отказалась.

Истцы просили суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Пикуло Г.Н. возложить обязанность в течение тридцати дней с момента вступления решения суда в законную силу снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 10 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 15 декабря 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. Суд признал нежилое строение, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] самовольной постройкой. На Пикуло Г.Н. возложена обязанность в течение трёх месяцев с момента вынесения апелляционного определения освободить самовольно занятый земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] путём сноса спорного объекта и приведения принадлежащего истцам земельного участка в первоначальное состояние с вывозом бытовых и строительных отходов, освободив межевую границу от нежилого строения на расстоянии не менее одного метра вглубь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 400 кв.м. Истцам предоставлено право самостоятельно произвести снос указанного объекта капитального строительства с последующим взысканием расходов с ответчика в случае неисполнения судебного акта в срок. Требование о взыскании с Пикуло Г.Н. судебной неустойки за неисполнение судебного акта оставлено без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 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 20 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 Рокочему Н.Н., Тесельской Л.Г. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок площадью 800 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] категория земель: «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования: «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED].

Пикуло Г.Н. является собственником смежного земельного участка площадью 400 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], категория земель «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования: «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED].

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы на земельном участке истцов расположена часть хозяйственного строения, площадь которого составляет 16,81 кв.м.

Указанный объект не соответствует градостроительным нормам и правилам, так как его части расположены на смежных земельных участках, создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и препятствует пользованию истцов принадлежащим им земельным участком.

Спорное строение расположено на трёх смежных участках с кадастровыми номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия оснований для возложения на ответчика обязанности сноса спорного строения, расположенного, в том числе, и на земельном участке истцов.

Отменяя решение суда первой инстанции, установив факт самовольного занятия частью строения ответчика земельного участка истцов, чем нарушаются их права и законные интересы на распоряжение принадлежащим им имуществом, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о возложении на ответчика снести самовольную постройку.

С 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.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о признании нежилого строения, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] по адресу:

самовольной постройкой.

В пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации содержится исчерпывающий перечень признаков самовольной постройки.

Понятие «самовольная постройка» в контексте положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяется на объекты недвижимости, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, с 1 января 1995 г., и указанная норма применяется к гражданским правоотношениям, возникшим после её введения в действие (Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Следовательно, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 1 января 1995 г., в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

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.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов (часть 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как предусмотрено частью 1 статьи 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, доказательства представляются лицами, участвующими в деле.

Как указывала Пикуло Г.Н., хозяйственная постройка возведена на исходном земельном участке прежним собственником в 1960 году, в настоящее время нежилое строение расположено на меже трёх земельных участков, образованных из исходного земельного участка.

Таким образом, для разрешения возникшего гражданско-правового спора суду надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, в частности, определить дату строительства спорного объекта недвижимости, установить правопродшественников ответчика, дать оценку тому, на каком праве принадлежал спорный земельный участок правопродшественникам.

Между тем суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда, мер к установлению юридически значимых обстоятельств не предпринял, в связи с чем принятое им решение о признании постройки самовольной и её сносе не отвечает требованиям о законности и обоснованности, установленным статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции такое апелляционное определение оставил в силе, не обратив внимание на допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 11 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

