



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-150-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 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 общества с ограниченной ответственностью «Южный берег», Ефимова Бориса Павловича, Кравченко Милены Юрьевны, Скоробогатова Александра Александровича к Кузнецовой (Жабиной) Елене Владимировне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Кузнецовой Елены Владимировны на решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Кузнецовой Е.В. и ее представителя Школьного И.А., действующего по доверенности от 3 сентября 2024 г. № 23АВ4683911, поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Скоробогатова А.А. Плескач А.В., действующей по доверенности от 21 февраля 2023 г. № 23АВ2044891, и представителя общества с ограниченной ответственностью «Южный берег» адвоката Король М.Р., действующей по доверенности от 8 июля 2025 г. № 61АВ0518921 и ордеру

от 10 июля 2025 г. № 0098, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Южный берег», Ефимов Б.П., Кравченко М.Ю. и Скоробогатов А.А. обратились в суд с иском к Кузнецовой (Жабиной) Е.В. о признании нежилого здания (проходная) с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 17,9 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и возложении на ответчика обязанности в течение десяти дней с даты вступления решения суда в законную силу снести спорный объект.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 января 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 декабря 2024 г. названные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Кузнецовой Е.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 10 июня 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 кассационной жалобы и отзыва на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей 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, постановлением главы г. Сочи Краснодарского края от 24 июня 2005 г. № 1982 предпринимателю Скоробогатову А.А. разрешено разработать проектную документацию для строительства 16-этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 051 кв. м, занятом зданиями торгово-производственной базы, подлежащими сносу, с учетом «красной линии» ул. [REDACTED], без права застройки по ул. [REDACTED] районе – во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта, экономико-планировочной зоне – Л-1-а.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 051 кв. м передан Скоробогатову А.А. в аренду на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 24 ноября 2003 г.

В соответствии со справкой от 28 декабря 2007 г., составленной предпринимателем Скоробогатовым А.А. по исполнению названного постановления, на указанном земельном участке находились здания, в том числе здание проходной площадью 17,9 кв. м, подлежащие сносу.

Здание проходной 1979 года постройки использовалась для прохода на территорию предприятия «Рыбный цех».

Право собственности на нежилое здание (проходную) было зарегистрировано за Скоробогатовым А.В., о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права от 23 ноября 2001 г. Основанием для регистрации права собственности являлись протокол собрания участников ООО «СПК» от 10 июля 2001 г., решение учредителя ООО «СПК» от 31 июля 2001 г. и акт приема-передачи от 31 июля 2001 г.

27 марта 2010 г. между Скоробогатовым А.А. и ООО «Торговый Дом Черноморский» заключен договор купли-продажи объектов недвижимости, расположенных по адресу: [REDACTED], в том числе здания проходной.

15 сентября 2015 г. ООО «Торговый дом «Черноморский» продало здание проходной Кузнецовой (Жабиной) Е.В., право собственности которой зарегистрировано в установленном законом порядке.

В настоящее время Кузнецова (Жабина) Е.В. является собственником нежилого здания (проходной) с кадастровым номером [REDACTED] площадью 17,9 кв. м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 7 октября 2021 г. № [REDACTED] указанное здание находится в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Многоквартирный жилой дом возведен в 2015 году (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 14 апреля 2015 г. № RU23309-1176) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 051 кв. м.

В ходе рассмотрения спора судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Эксперт Консалтинг» от 20 июля 2022 г. № 665-07-22 объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] расположен в уточненных границах земельного участка площадью 8 051 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Исследуемый объект капитального строительства построен после 1970 года. В результате проведенных строительно-монтажных работ по перепланировке исследуемого объекта, конструктивная схема здания и его габариты не изменились, несущие конструкции здания не затронуты, спорный объект не представляет угрозы жизни и здоровью граждан. Также экспертом установлено, что высота здания – 4,2 м. Снос объекта недвижимости возможен без причинения ущерба расположенным рядом строениям.

Из копии технического паспорта спорного объекта, подготовленного Сочинским бюро технической инвентаризации по состоянию на 22 марта 1993 г., следует, что его высота ранее составляла 2,7 м.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что подлежащее сносу в связи со строительством многоквартирного жилого дома нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] в действительности не было снесено. Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не

содержит указания на данный объект, который в состав имущества многоквартирного дома также не входит.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект расположен на земельном участке, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, что нарушает их права. Одновременно суд, вопреки заключению судебного эксперта, пришел к выводу о том, что в результате реконструкции нежилое здание (проходная) стало новым объектом, поскольку его высота на момент проведения экспертизы не соответствует высоте спорного объекта недвижимости, указанной в копии технического паспорта, и признал его самовольной постройкой, подлежащей сносу.

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

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

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 регулирует эти правоотношения, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям постановленные судебные акты не отвечают.

В силу статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него (пункт 6).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что статья 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации содержит основополагающие правила государственной регистрации прав на имущество, подлежащие применению независимо от того, что является объектом регистрации (права на недвижимое имущество, доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью и др.). Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Едином государственном реестре юридических лиц и т. д.

В постановлении 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 доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абзац третий пункта 36).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. 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 (абзац первый пункта 52).

Из приведенных положений закона и разъяснений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации следует, что зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, при этом вследствие презумпции достоверности государственной регистрации права обязанность доказать отсутствие этого права возлагается на лицо, которое это право оспаривает.

Соответственно, все сомнения толкуются в пользу лица, право которого зарегистрировано в публичном государственном реестре.

Покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у продавца права на его отчуждение.

Из установленных обстоятельств дела следует, что право собственности Кузнецовой (Жабиной) Е.В. на спорное нежилое здание (проходную) зарегистрировано в ЕГРН, вследствие чего при разрешении спора суд в силу приведенных выше норм материального права обязан был исходить из презумпции добросовестности ответчика как приобретателя и собственника данного объекта недвижимости, пока не доказано обратное, при этом обязанность доказать обратное в данном случае должна быть возложена на лиц, оспаривающих данное право.

Однако данные положения судами учтены не были, права на недвижимое имущество, зарегистрированные в ЕГРН, поставлены под сомнение по взаимоисключающим друг друга основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, спорное нежилое здание (проходная) возведено в 1979 году.

Признавая данное здание самовольной постройкой и принимая решение о его сносе, суды трех инстанций не учли, что понятие «самовольная постройка» распространяется на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая применяется с 1 января 1995 г. и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее 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 года 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.

Таким образом, суд первой инстанции применил норму права, которая не подлежала применению при рассмотрении требования о сносе всего нежилого здания (проходной).

Если же исходить из того, что спорное здание стало самовольной постройкой в результате ее реконструкции, то судам необходимо было учесть следующее.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В пункте 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что реконструкция объекта недвижимости, вид разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры или предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту, допускается только путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (абзац шестой пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 9 статьи 36 Градостроительного кодекса

Российской Федерации). В связи с этим требования о сносе по основанию несоответствия разрешенному использованию земельного участка самовольной постройки, возведенной (созданной) в результате реконструкции объекта недвижимости, использование которого в силу абзаца четвертого пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускалось без приведения в соответствие с градостроительным регламентом, подлежат удовлетворению, если не будет установлена возможность приведения постройки в соответствие с градостроительным регламентом, действующим на день обращения в суд.

Также в пункте 31 постановления Пленума № 44 разъяснено, что при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения – о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения.

По смыслу приведенных разъяснений в случае самовольной реконструкции одним из возможных способов устранения нарушений может являться приведение постройки в соответствие с установленными требованиями, в том числе приведение ее в первоначальное состояние.

В нарушение указанных норм и разъяснений судебные инстанции не исследовали вопрос соответствия параметров реконструированного нежилого здания (проходной) градостроительному регламенту и не установили возможность приведения данной постройки в соответствии с предельными параметрами, установленными публичным образованием, действующими на день обращения в суд, в том числе путем уменьшения выявленных несоответствий либо приведения постройки в ее первоначальное состояние.

Вместо этого, ссылаясь исключительно на несоответствие фактической высоты нежилого здания (проходной) высоте, указанной в техническом паспорте спорного объекта недвижимости по состоянию на 22 марта 1993 г. (увеличение высоты на 1,5 м), суды, вопреки выводам судебного эксперта, исходили из того, что увеличение высоты здания является результатом самовольной реконструкции, приведшей к возникновению нового объекта недвижимости, однако при этом не установили ни время данного изменения, ни конкретное нарушение каких-либо параметров градостроительного регламента.

С учетом изложенного выводы судов о том, что нежилое здание (проходная) является самовольной постройкой и подлежит сносу, нельзя признать законными.

Согласно пункту 13 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как следует из статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (части 2, 3 и 5) и не предполагает принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Данное регулирование согласуется с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, допускающими исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8) и конкретизирующими данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним», в силу которого государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Как установлено судами, право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED], на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] возникло в 2021 году, в то время как право собственности Кузнецовой (Жабиной) Е.В. на нежилое здание (проходную) с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрировано 22 сентября 2015 г., то есть право собственности ответчика на само спорное здание появилось задолго до возникновения у истцов права на земельный участок под ним.

При таких обстоятельствах судам надлежало указать норму права, позволяющую прекратить право собственности Кузнецовой (Жабиной) Е.В. на спорный объект недвижимости по требованию истцов как собственников земельного участка под многоквартирным домом, чего судами первой и апелляционной инстанций сделано не было.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки нижестоящих судов не исправил.

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 и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По настоящему делу после принятия обжалуемых судебных постановлений вынесено определение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 марта 2025 г. о возмещении судебных расходов, которое в связи с отменой названных судебных постановлений также подлежит отмене.

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

определила:

решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 18 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июня 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 24 декабря 2024 г. и определение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 марта 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи