



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-219-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., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации г. Сочи к Хорошилову Михаилу Николаевичу о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Хорошилова Михаила Николаевича на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Хорошилова М.Н. адвоката Чистову Н.Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

администрации г. Сочи обратилась в суд с названным иском к Хорошилову М.Н., указывая, что ответчик на принадлежащем ему земельном участке возводит объект капитального строительства без получения необходимых разрешений, не соответствующий градостроительным нормам и правилам и угрожающий жизни и здоровью третьих лиц, а потому подлежащий сносу.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением

судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 сентября 2024 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 10 июня 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 решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

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 Хорошилову М.Н. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

В ЕГРН имеются сведения о том, что на указанном земельном участке зарегистрирован объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED], представляющий собой трехэтажное (с подземным этажом) жилое здание площадью 366,8 м<sup>2</sup>.

Сведений о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] отсутствует.

При рассмотрении дела судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта на земельном участке расположено трёхэтажное здание без подземных этажей с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 621,8 м<sup>2</sup>, площадью застройки 311,9 м<sup>2</sup>, высотой 12,5 м.

Спорное здание является объектом недвижимости, т.е. капитальным объектом. Расположение здания и его технические параметры соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН.

Возведённое строение не соответствует требованиям Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённых решением Городского собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 по минимальным отступам от линий границ земельного участка и коэффициенту использования территории, но соответствует по показателям коэффициента застройки на территории и максимальной высоте.

Площадь застройки объекта недвижимости не соответствует уведомлению Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городского округа города-курорта Сочи от 1 сентября 2020 г. о соответствии указанных в уведомлении параметров.

Конструкции возведённых железобетонных стен предотвращают на земельном участке опасные геологические процессы. При частичном демонтаже, как и полном его сносе неизбежны подвижки грунтов, из-за которых могут возникнуть опасные геологические процессы, такие как обвалы и оползни, что будет представлять угрозу жизни и здоровью третьих лиц. Устранить несоответствия не представляется возможным в связи с тем, что здание представляет единую конструкцию, выполняющую роль удерживающего сооружения в условиях горной местности со значительным перепадом абсолютных высотных отметок. Спорный объект капитального строительства по своим техническим характеристикам не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не создаёт препятствия гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками.

Эксперт также сделал вывод о том, что спорное строение является объектом индивидуального жилищного строительства.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что строение, по поводу которого возник спор, не соответствует Правилам землепользования и застройки на территории г. Сочи в части минимальных отступов от границ земельного участка и коэффициента использования территории, возведено с нарушениями градостроительных норм и правил, которые являются существенными, и возможность устранения которых отсутствует. Кроме того, спорное строение обладает всеми признаками многоквартирного дома, что следует из его внешнего облика и наличия множества комнат и балконов.

Суд при этом руководствовался ст. 222, 308<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 51, 51<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении 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 Верховного Суда Российской Федерации о самовольной постройке)

Отклоняя выводы эксперта о том, что объект не создаёт препятствия в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями, а также не представляет угрозу жизни и здоровью третьих лиц, суд первой инстанции указал на отсутствие исследований о влиянии возведённого объекта на несущие конструкции (стены и фундаменты) зданий и сооружений, расположенных на смежных и соседних земельных участках, и на проходящие рядом с участком коммуникации и сети.

С данными выводами суда первой инстанции и их обоснованием 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 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, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным требованиям обжалуемые судебные акты не отвечают.

В силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления.

Как разъяснено в п. 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации о самовольной постройке, 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 связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Требования о законности и обоснованности судебного акта напрямую связаны с положениями ст. 198 и 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в силу которых суд не может произвольно оценивать доказательства и делать выводы об обстоятельствах, не основанные на материалах дела.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив её проведение тому же или другому эксперту.

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (ч. 2 указанной нормы).

При рассмотрении настоящего дела такая экспертиза была назначена, что означает, что суд сам по себе специальными знаниями в области строительства не обладает. Таким образом, опровергнуть выводы судебной экспертизы могут лишь иные имеющиеся в материалах дела доказательства равной достоверности, но не личное убеждение суда, рассматривающего спор.

Между тем, постановляя решение, суд без назначения повторной или дополнительной экспертизы, без проведения необходимых исследований и при отсутствии в материалах дела доказательств, опровергающих выводы эксперта, квалифицировал объект, по поводу которого возник спор, как многоквартирный дом, и сделал выводы о том, что постройка будет представлять угрозу жизни и здоровью третьих лиц и создавать препятствия в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями.

В п. 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации о самовольной постройке отмечено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении её в соответствие с установленными требованиями, суд с учётом положений п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием.

Для установления юридически значимых обстоятельств по делу о сносе самовольной постройки, суд может предложить представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении дополнительной или повторной строительно-технической экспертизы.

В нарушение приведенных норм права и разъяснений, немотивированно отвергнув заключение судебной экспертизы, суд первой инстанции не создал условий для установления фактических обстоятельств дела и не предпринял необходимые меры для правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела, не выяснил юридически значимые по делу обстоятельства, в том числе существенность допущенных нарушений градостроительных норм и правил и их последствий (требований к минимальным отступам от границ земельного участка, коэффициента использования территории и площади застройки), наличия возможностей предпринять меры к определению вариантов, при которых возможно сохранение конструкции, являющейся защитой для удержания земляного массива в условиях горной пересечённой местности от обвалов и оползней, а также возможности сохранения самой постройки в реконструированном виде.

Судом при разрешении спора также не было принято во внимание разъяснение, содержащееся в п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации о самовольной постройке, о том, что с учётом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении (создании) постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), 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.

Кроме того, принимая решение о возложении на ответчика обязанности снести возведённое им строение, суд дал оценки выводам эксперта о том, что

при его частичном демонтаже, как и полном его сносе неизбежны подвижки грунтов, из-за которых могут возникнуть опасные геологические процессы, такие как обвалы и оползни, что будет представлять угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и 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 решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой 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:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи