



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-264-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Чакряна Рафика Саркисовича к Авджян Азадуи Карапетовне, Авджяну Левону Карапетовичу о выделе в натуре доли земельного участка и жилого дома, взыскании судебных расходов по кассационной жалобе Чакряна Рафика Саркисовича на заочное решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., 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 Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 июля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 июля 2022 г., исковые требования удовлетворены частично.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 10 ноября 2022 г. судебные постановления отменены, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела заочным решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. заочное решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене заочного решения и последующих апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 19 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. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Чакряну Р.С. (½ доли), Авджян А.К. и Авджяну Л.К. (по ¼ доли) принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Также Авджян А.К. и Чакряну Р.С. принадлежит на праве общей долевой собственности (по ½ доли каждому) жилой дом с кадастровым номером [REDACTED].

Из заключения судебной земельно-строительной экспертизы следует, что имеется три варианта раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с учётом существующих строений с пристройками, жилого дома, сложившегося фактического порядка пользования с учётом беспрепятственного доступа к выделяемым земельным участкам и идеальных долей участников общей долевой собственности.

Из пояснений эксперта также следует, что дом делится на два блока, у каждого собственника имеется свой выход на придомовую территорию.

Разрешая спор в части требований о признании жилого дома домом блокированной застройки и его разделе, суд первой инстанции исходил из того, что спорный жилой дом имеет элементы общего имущества и не отвечает признакам дома блокированной застройки, в связи с чем иск в данной части не может быть удовлетворён.

Давая оценку заключению судебной экспертизы, суд критически отнёсся к утверждению о возможности раздела дома на два блока, поскольку мансардный этаж расположен над помещениями, используемыми обоими собственниками. Поскольку жилой дом имеет элементы общего имущества, такие как фундамент, крышу, мансарду (как следует из фотоматериалов), он не может быть признан домом блокированной застройки.

Поскольку исковые требования о разделе земельного участка и варианты такого раздела неразрывно связаны с требованиями о реальном разделе домовладения, оснований для которого не имеется, суд в их удовлетворении также отказал.

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.

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, сделал вывод о том, что спорный жилой дом, имея фундамент, крышу, мансарду, то есть элементы общего имущества, не обладает признаками блокированной застройки.

Данный вывод иными доказательствами не подтверждён и не основан на установленных обстоятельствах по делу.

При этом ответчики не возражали против раздела дома по предложенному экспертом варианту на два изолированных блока, не заявляли о нарушении их прав в случае раздела земельного участка на равные доли, на протяжении всего судебного разбирательства не оспаривали того, что жилой дом является домом блокированной застройки, что судом во внимание не принято.

Доказательств, опровергающих выводы эксперта, в материалах дела не имеется.

Кроме того, Судебная коллегия обращает внимание на то, что протокольным определением от 9 октября 2023 г. (т. 3, л.д. 130-131) судом произведена замена ненадлежащего ответчика Авджян А.К. на надлежащего ответчика Авджяна Л.К.

Таким образом, после произведённой замены Авджян А.К. по смыслу ст. 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации перестала быть стороной спора, однако судом при вынесении решения были рассмотрены требования и в отношении данного ответчика.

Одновременно с этим указанный выше протокол судебного заседания от 9 октября 2023 г. присутствует в материалах дела на двух листах, имеющих нумерацию 3 и 4, листы 1 и 2 названного протокола судебного заседания в материалах дела отсутствуют.

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

определила:

заочное решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 28 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи