



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 20-КГПР25-6-К5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 августа 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 Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан к Алиеву Рашиду Абдулмуталиповичу о признании постройки самовольной и возложении обязанности по её сносу

по кассационным жалобам администрации г. Махачкалы, Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан и кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёва И.В. на определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя третьего лица Арустамовой Х.А. – Алиеву А.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан обратилось в суд с указанным выше иском, обоснование которого указало, что ответчиком на принадлежащем ему

земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 453 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

Указывая, что возведение названного жилого дома осуществляется Алиевым Р.А. без разрешительной документации, с многочисленными нарушениями требований градостроительного законодательства, истец просит признать возведённую постройку самовольной и возложить на ответчика обязанность по её сносу.

Решением Кировского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 29 января 2018 г. исковые требования Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 25 октября 2022 г. апелляционная жалоба лиц, не привлечённых к участию в деле, Омаровой М.М., Магомедовой М.М., Арустамовой Х.А., Умарова Э.З., Боташовой З.К. на решение Кировского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 29 января 2018 г. оставлена без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 апреля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда республики Дагестан от 25 октября 2022 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Определением от 25 июля 2023 г. судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 20 июня 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об удовлетворении исковых требований Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 20 июня 2024 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

В кассационных жалобах, кассационном представлении поставлен вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2024 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 9 июля 2025 г. кассационные жалобы администрации г. Махачкалы, Министерства строительства, архитектуры и жилищно-

коммунального хозяйства Республики Дагестан, кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёва И.В. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, кассационного представления, возражения на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит их подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 кассационным судом общей юрисдикции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 453 м<sup>2</sup>, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED]», с 31 января 2017 г. является Алиев Р.А.

Управлением архитектурно-строительного надзора г. Махачкалы 29 января 2015 г. прежнему собственнику земельного участка Махдиеву Г.М. выдано разрешение на строительство трёхэтажного индивидуального жилого дома.

Распоряжением Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан от 9 августа 2017 г. назначена проверка в отношении Алиева Р.А. в целях осуществления государственного строительного надзора в области строительства.

Главным специалистом отдела по надзору за строительством в городах Махачкала и Каспийск, главным специалистом – экспертом отдела по надзору за строительством в городских и сельских поселениях, проведено выездное обследование, по результатам которого установлено, что на земельном участке возведён многоквартирный семиэтажный дом (шесть этажей и цокольный этаж), ведутся работы по возведению восьмого этажа.

Согласно выписки от 31 августа 2017 г. № 268 из Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «г. Махачкала», утверждённых решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26 мая 2016 г., земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] относится к зоне «Ж1» – зона многоквартирной многоэтажной жилой застройки (9–16 этажей).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 8 августа 2023 г. по делу назначена комплексная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза.

Согласно выводам экспертного заключения от 7 декабря 2023 г., подготовленного ООО «Фирма АСКОМ», возводимое строение является незавершённым строительством девятиэтажным с цокольным этажом многоквартирным жилым домом.

Процент застройки земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположен дом, превышает 100%, поскольку часть строения выступает за границы земельного участка.

В случае приведения строения в соответствие с границами земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] необходимо произвести демонтаж части конструкций строения.

В случае частичного демонтажа несущей части железобетонных конструкций, стен, перекрытий, фундамента дома, выполненных в виде единой монолитной конструкции на всю ширину торца здания, произвести разбор будет технически сложно и трудоёмко, возможно нарушения целостности сопряжённых конструкций, что приведёт к ухудшению технических характеристик самого здания и причинению ущерба соседнему строению на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], поэтому снос части исследуемого строения (торец) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] без причинения ущерба самому зданию и соседнему строению невозможен.

Многоквартирный жилой дом фактически не завершён строительством, в связи с чем установить, будет ли создавать угрозу жизни и здоровью граждан имеющееся строение, не представляется возможным.

Удовлетворяя иск Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан, суд апелляционной инстанции исходил из того, что возведение многоквартирного жилого дома осуществляется ответчиком без получения разрешения, в отсутствии проектной, строительно-технической документации, получившей положительное заключение строительной экспертизы, при этом им допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, приведение в соответствие с которыми для возведённой постройки невозможно без несоразмерного для неё ущерба.

С данными выводами суда апелляционной инстанции не согласился суд кассационной инстанции.

Оценив заключение экспертизы от 7 декабря 2023 г. и указав, что оно содержит выводы об устранимости нарушений путём уточнения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и согласования их с соседними землепользователями, согласования возможности использования прилегающей территории для проезда к спорному строению, разработки проекта по усилению железобетонных конструкций здания (фундамент, каркас), проекта по усилению строительных конструкций по результатам обследования и оценки технического состояния строительных конструкций спорного строения, суд

кассационной инстанции пришёл к выводу о возможности устранить допущенные ответчиком при возведении строения нарушения без сноса этого строения.

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

Согласно части 1 статьи 379<sup>6</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

В соответствии с частью 1 статьи 379<sup>7</sup> названного выше кодекса основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу части 3 статьи 390 этого же кодекса суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Из приведённых норм гражданского процессуального закона следует, что решение о пересмотре в кассационном порядке вступившего в законную силу судебного акта может быть принято в соответствии с уже установленными судом обстоятельствами дела, при этом кассационный суд общей юрисдикции не вправе исследовать новые доказательства, входить в оценку доказательств, устанавливать новые обстоятельства дела или отвергать обстоятельства, установленные судами первой и апелляционной инстанций.

Так, в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» разъяснено, что кассационный суд общей юрисдикции согласно части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются. Однако, если судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств (например, судебное постановление в нарушение требований статьи 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), кассационный суд общей юрисдикции учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения.

По настоящему делу, отменяя апелляционное определение, кассационный суд общей юрисдикции не указал предусмотренных статьей 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены судебного постановления, в частности не указал, какие конкретно нарушения норм материального или процессуального права допустил суд апелляционной инстанции.

Доводы кассационного суда общей юрисдикции по существу сводятся к переоценке доказательств и установленных судом апелляционной инстанции фактов, что является прямым нарушением со стороны кассационного суда общей юрисдикции приведённых выше положений части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Каких-либо иных оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции кассационным судом общей юрисдикции не приведено.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационным судом общей юрисдикции по настоящему делу допущены существенные нарушения норм процессуального права, а следовательно, определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2024 г. подлежит отмене с направлением дела на новое кассационное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в Пятый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи