



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-228-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 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 администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Джунагову Шахману Салмерзаевичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Джунагова Шахмана Салмерзаевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 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 Киселёва А.П., выслушав представителей Джунагова Ш.С. – Кортиева М.Л., Бочкова В.В. и Каупинен О.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городского округа города-курорта Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Джунагову Ш.С., в обоснование требований указав, что ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED].

В результате обследования земельного участка выявлено возведение объекта капитального строительства без разрешительной документации.

Истец просил суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Джунагова Ш.С. возложить обязанность снести данный объект за свой счёт, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчика в пользу администрации судебную неустойку в размере 5 000 руб. ежедневно до фактического исполнения решения суда.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 25 апреля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований. Объект капитального строительства признан самовольной постройкой, на Джуганова Ш.С. возложена обязанность по его сносу. С Джунагова Ш.С. в пользу администрации взыскана судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере 5 000 руб. за каждый день просрочки исполнения. В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, администрации предоставлено право по исполнению решения суда с привлечением иной организации за счёт собственных средств с последующим взысканием расходов с ответчика.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 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 28 июля 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 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Джунагову Ш.С. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: [REDACTED], участок [REDACTED] 3.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Джунагову Ш.С. выдано уведомление № [REDACTED] от 12 июля 2021 г. на строительство объекта со следующими параметрами: площадь застройки – 131,29 кв.м; высота 15 м; количество надземных этажей – 3; общая площадь здания согласно описанию внешнего облика индивидуального жилищного строительства – 341,6 кв.м.

В ходе проведённой управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи выездной проверки установлено, что на указанном выше земельном участке возводится объект капитального строительства, который не соответствует уведомлению о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства и правилам землепользования и застройки, установленным на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи.

Согласно представленному администрацией в материалы дела заключению ООО «СК ЮГ–Строй» от 25 сентября 2023 г. объект капитального строительства, расположенный на земельном участке ответчика, не соответствует правилам землепользования и застройки в части коэффициента использования территории, не соответствует уведомлению о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров, а следовательно, нарушает требования градостроительных регламентов.

Джунагов Ш.С. представил в суд строительно-техническое исследование специалиста ООО «Центр Экспертных Исследований» от 13 декабря 2023 г., согласно которому возведённый объект незавершённого строительства соответствует градостроительным, строительным, санитарно-бытовым нормам и правилам, противопожарному состоянию, правилам землепользования и застройки города-курорта Сочи, угрозу жизни и здоровья граждан не создаёт.

Определением Хостинского районного суда г. Новороссийска от 15 декабря 2023 г. назначена комплексная строительно-техническая,

землеустроительная экспертиза, производство которой поручено ГУП КК «Крайтехинвентаризация – краевое БТИ».

В соответствии с экспертным заключением от 18 марта 2024 г. в правомерных границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] фактически расположено незавершённое строительством здание со следующими параметрами: количество этажей – 3; общая высота не превышает 15,0 м, составляет 14,7 м; материалы строительства – железобетон; площадь (пятно) застройки по фундаменту (по основанию) 123,7 кв.м; площадь (пятно) застройки по контуру выпирающих частей – 135,4 кв.м; площадь внутренних помещений первого этажа не превышает 103 кв.м; площадь внутренних помещений по второму и третьему этажу не превышает 226 кв.м; площадь открытого пространства первого этажа не превышает 10 кв.м; площадь всех внутренних помещений по зданию не будет превышать 329 кв.м; степень готовности 31%; планируемое функциональное назначение – жилой дом.

Кроме того, экспертами сделаны выводы, что объект исследования полностью расположен в границах правомерного земельного участка, с соблюдением требования о минимальных отступах от наружных частей здания до границ земельного участка; соответствует требованиям, указанным в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома № [REDACTED] от 12 июля 2021 г.; несоответствий требованиям градостроительных, строительных, норм и правил, пожарным, экологическим, санитарным и сейсмологическим нормам, правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, в том числе коэффициенту использования территории, а также создание (наличие) угрозы жизни и здоровью граждан, либо создание препятствий собственникам смежных объектов права в пользовании рядом расположенными земельными участками, зданиями, сооружениями не выявлено; спорное строение не препятствует владельцам соседних домовладений в пользовании своими строениями (сооружениями) и земельными участками.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, взяв за основу заключение судебной экспертизы, пришёл к выводу, что истец, заявляя иск о признании постройки самовольной и её сносе, не представил достоверных, допустимых доказательств в подтверждение своих доводов.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск администрации, отвергая выводы судебной экспертизы, исходил из того, что в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, в отсутствие соответствующих разрешений и согласований, с нарушением параметров, указанных в уведомлении № [REDACTED] от 12 июля 2021 г., и Правил землепользования и застройки, установленных на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, в части использования коэффициента территории, возводится многоквартирный жилой дом, что подтверждается актом выездного обследования от

29 сентября 2023 г. и экспертным заключением ООО «СК ЮГ–Строй» от 25 сентября 2023 г.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (пункт 1).

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации в силу положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем 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.

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 (пункт 25 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»).

Из приведённых выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения при её возведении градостроительных и строительных норм и правил и ввиду возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, правил землепользования и застройки.

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми по спорам, связанным с самовольной постройкой, и в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации названные обстоятельства были определены судом как имеющие значение для дела, для их установления судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая, землеустроительная экспертиза.

Как предусмотрено частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно части 1 статьи 79 данного кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Экспертизой является проводимое экспертом (экспертами) исследование объектов с целью получения на основе специальных знаний информации об обстоятельствах, имеющих значение для дела. Экспертом является назначенное в установленном законом порядке лицо, обладающее специальными знаниями, необходимыми для проведения экспертного исследования, а заключение эксперта – это вывод эксперта, сделанный по результатам проведённого исследования, содержащийся в письменном документе установленной законом формы.

Как следует из положений статьи 67, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта не имеет особого доказательственного значения. Оно необязательно для суда и оценивается судом в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами, оценка судом заключения эксперта отражается в решении по делу. Суд должен указать, на чём основаны выводы эксперта, приняты ли им во

внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано.

Безосновательно отвергая заключение судебного эксперта, суд апелляционной инстанции в отсутствие указанных в статье 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации условий признал его недопустимым доказательством и в нарушение статьи 67 и части 3 статьи 86 этого же кодекса не дал оценки выводам судебного эксперта и не мотивировал свое несогласие с этими выводами.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют обстоятельствам дела и не основаны на нормах материального права, применимых к установленным обстоятельствам дела.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

Принимая во внимание, что все необходимые обстоятельства дела судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно и не допущено каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, а судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции допущены существенные нарушения норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное и кассационное определения по настоящему делу подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2024 г. отменить, оставить в силе решение Хостинского районного суда г. Сочи от 25 апреля 2024 г.

Председательствующий

Судьи