



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-299-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  
судей

Асташова С.В.,  
Киселёва А.П. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Красной Валентине Николаевне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Красной Валентины Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Красной В.Н. – Квашилаву Т.З., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с названным иском к Красной В.Н., 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: К [REDACTED]

Истец указал, что ответчиком оформлено право собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на данном земельном участке, параметры которого превышают параметры выданного разрешения на строительство, правила землепользования и застройки, объект обладает признаками многоквартирного жилого дома, просит суд признать объект недвижимости самовольной постройкой, на Красную В.Н. 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, указав, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРН сведений об аннулировании права ответчика на названный объект недвижимости.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 7 сентября 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования администрации удовлетворены частично. Объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Красную В.Н. возложена обязанность снести спорный объект за свой счёт в течение шести месяцев с момента вынесения апелляционного определения. Указано, что данное апелляционное определение является основанием для аннулирования записи регистрации права собственности Красной В.Н. на спорный объект и исключения сведений о государственном кадастровом учёте спорного объекта. В случае неисполнения настоящего апелляционного определения в срок с Красной В.Н. в пользу администрации подлежит взысканию судебная неустойка в размере 5 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 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 21 мая 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 23 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 и следует из материалов дела, что Красной В.Н. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 355 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства.

24 апреля 2018 г. предыдущему собственнику земельного участка С [REDACTED] [REDACTED]. выдано разрешение на строительство на указанном земельном участке трёхэтажного индивидуального жилого дома общей площадью 213 кв. м, количество этажей – 3, площадь застройки – 102,68 кв. м, высота – 14,130 м, объём – 1 300 куб. м.

На земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 700 кв. м, количество этажей – 3. Право собственности на указанный объект недвижимости зарегистрировано за ответчиком в установленном законом порядке.

С целью установления обстоятельств, имеющих значение для дела, судом первой инстанции назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Русэксперт».

В соответствии с экспертным заключением от 15 марта 2023 г., объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], соответствует требованиям, предъявляемым к данной категории объектов, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что при строительстве спорного объекта существенных нарушений не допущено, спорный объект соответствует выданному разрешению от 24 апреля 2018 г.

Судом также указано, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 февраля 2020 г., оставленным без изменения определением судебной

коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 августа 2020 г., имеющим преюдициальный характер в силу статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в удовлетворении требований администрации г. Сочи к Красной В.Н. о сносе самовольной постройки отказано.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск администрации, исходил из того, что спорный объект возведён с существенными отклонениями от полученного разрешения на строительство, с нарушением вида разрешённого использования земельного участка, не обладает признаками индивидуального жилого дома, в связи с чем подлежит сносу.

Достоверных доказательств, подтверждающих, что с момента вынесения апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 февраля 2020 г. до рассмотрения настоящего гражданского дела не изменились площадь застройки и отступы от границ земельного участка не было представлено, в связи с чем, по мнению судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда, установленные ранее обстоятельства не имеют преюдициальный характер.

С данными 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).

В пункте 2 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» разъяснено, что самовольной признается 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 ее выявления.

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

При этом снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, когда устранение последствий нарушения невозможно иным способом, сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и эти нарушения являются неустраняемыми.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены требования приведённых процессуальных норм, поскольку их выводы противоречат установленным при рассмотрении другого дела обстоятельствам, имеющим преюдициальное значение при разрешении спора по настоящему делу.

Так, в ходе рассмотрения гражданского дела № [REDACTED] судами была дана правовая оценка доводам администрации о превышении площади застройки земельного участка и несоблюдении минимальных отступов при строительстве объекта от границ земельного участка, данные нарушения суд счёл незначительными и не являющимися основанием для сноса объекта недвижимости.

Как указывала Красная В.Н., объект изменился лишь в количестве этажей, при этом если у суда апелляционной инстанции по настоящему гражданскому делу имелись сомнения в части изменения площади застройки и отступов от границ земельного участка с момента вынесения апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 февраля 2020 г., они могли быть разрешены путём назначения дополнительной судебной строительно-технической экспертизы и постановкой перед экспертом соответствующих вопросов.

Между тем этого сделано не было.

Как указал суд апелляционной инстанции, общая площадь объекта капитального строительства была увеличена ответчиком путём надстройки третьего этажа, что привело к нарушению правил землепользования и застройки города-курорта Сочи.

Однако судом апелляционной инстанции оставлено без внимания, что ответчиком произведена надстройка третьего этажа в соответствии с выданным администрацией г. Сочи разрешением на строительство индивидуального жилого дома с количеством этажей – 3.

При рассмотрении данного гражданского дела судом назначена судебная экспертиза, согласно выводам которой спорное строение отвечает строительным, градостроительным и иным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу статьи 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.

Согласно части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается наряду с другими доказательствами.

Таким образом, экспертные заключения оцениваются судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами.

Вместе с тем это не означает право суда самостоятельно разрешить вопросы, требующие специальных познаний в определённой области науки.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции, не обладая специальными познаниями в области строительства пришёл к противоположным выводам по существу спора, отклонив заключение судебной экспертизы и мотивируя свои выводы только ссылкой на данные акта визуальной фиксации, подтверждающей, по его мнению, наличие многоквартирного жилого дома, то есть руководствовался доказательством, не основанным на применении специальных познаний.

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

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона также 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 допущена ошибка в применении норм материального 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 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2024 г. отменить, оставить в силе решение Центрального районного суда г. Сочи от 7 сентября 2023 г.

Председательствующий

Судьи