



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-254-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 сентября 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 администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Ворошилову Андрею Глебовичу о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Ворошилова Андрея Глебовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи обратилась в суд с иском к Ворошилову Андрею Глебовичу о сносе самовольной постройки, указав в обоснование заявленных требований, что прокуратурой Адлерского района проведена проверка по факту продажи помещений в ЖК «Династия HILLS» в объектах капитального строительства, расположенных на земельных участках по адресу: [REDACTED].

Управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи

Краснодарского края проведено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], категория земли – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – предпринимательство.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 451,8 м²; назначение – нежилое. Данный объект разделён на помещения со следующими кадастровыми номерами:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Полагая, что на земельном участке без получения соответствующего разрешения и проведения государственной строительной экспертизы фактически возведён объект капитального строительства, истец просил признать вышеназванный объект самовольной постройкой, возложить на ответчика обязанность по его сносу, возложить на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю исключить сведения о государственном кадастровом учёте объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED]. Взыскать с ответчика в пользу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи неустойку в размере 20 000 рублей за каждый день просрочки исполнения судебного акта.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 22 мая 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2024 г. определение суда апелляционной инстанции отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иски требования администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения, определения кассационного суда общей юрисдикции, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 11 августа 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 апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

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 21 августа 2020 г. образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

28 октября 2020 г. Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи выдал Ворошилову А.Г. уведомление № [REDACTED] о соответствии указанных в уведомлении от 7 октября 2020 г. о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

21 октября 2021 г. объект капитального строительства – жилой дом поставлен на государственный кадастровый учёт, ему присвоен кадастровый номер [REDACTED], а также произведена регистрация права собственности. Характеристики объекта: площадь – 451,8 м², назначение – жилое, наименование – жилой дом, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0.

Решением Лазаревского районного суда от 23 декабря 2021 г. установлен юридический факт того, что жилой дом, назначение: жилое, площадью 451,8 м², с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на момент принятия решения суда на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED]

соответствует назначению «нежилое здание». Также в резолютивной части решения указано об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю произвести изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером на «предпринимательство (код 4.0)».

17 февраля 2022 г. произведён кадастровый учёт изменений, во исполнении решения Лазаревского районного суда от 23 декабря 2021 г., в результате которых изменён вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером на «предпринимательство (код 4.0)», иные характеристики остались прежними.

В последующем были произведены строительно-монтажные работы, не затрагивающие несущие конструкции нежилого здания с кадастровым номером, без изменения габаритных размеров здания. В результате произведённых строительно-монтажных работ было образовано 22 нежилых помещения.

6 апреля 2022 г. из земельного участка с кадастровым номером образованы два земельных участка с кадастровыми номерами и .

11 мая 2022 г. произведена постанова на кадастровый учёт и регистрация прав на 22 нежилых помещения.

В соответствии с выпиской ЕГРН от 11 мая 2022 г. объект недвижимости имеет следующие характеристики: площадь 451,8 м², назначение – нежилое здание, количество этажей – 3, в том числе подземных – 0, год завершения строительства – 2020, расположен на земельном участке с кадастровым номером . В здании расположены 22 нежилых помещения.

Определением Адлерского районного суда г. Сочи от 24 ноября 2022 г. по ходатайству представителя ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с заключением судебной экспертизы от 9 февраля 2023 г. № С511Э-69, подготовленному ООО «Сочинское Бюро Экспертизы и Оценки», технико-экономические показатели и характеристики спорного объекта с кадастровым номером, в основном не изменились, за исключением параметра коэффициента использования территории (далее – КИТ) земельного участка на котором на момент осмотра расположено исследуемое здание, но это произошло в соответствии с действующим законодательством, в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером площадью 845 кв. м, на котором располагалось исследуемое нежилое здание с кадастровым номером на два земельных участка (,) на основании решения об образовании двух земельных участков путём раздела земельного участка с

кадастровым номером [REDACTED] от 6 апреля 2022 г., а также характеристики назначения и наименования здания: назначение – нежилое, наименование – нежилое здание.

Изменение этих характеристик произошло на основании решения Лазаревского районного суда от 23 декабря 2021 г., в котором был установлен юридический факт того, что жилой дом, назначение: жилое, площадью 451,8 м², с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] соответствует назначению «нежилое здание».

В настоящее время произведена постановка на кадастровый учёт и регистрация прав 22 нежилых помещений. Для приведения в соответствие показателя КИТ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент исследования расположено нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] необходимо произвести обратное действие разделу – объединение земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент постановления на кадастровый учёт, располагалось исследуемое нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED].

Сохранение (эксплуатация, а также строительно-техническое состояние объекта капитального строительства – нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED], не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом также установлено, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 февраля 2023 г. решение Лазаревского районного суда от 23 декабря 2021 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым заявление Ворошилова А.Г. об установлении факта, имеющего юридическое значение оставлено без рассмотрения. Произведён поворот исполнения решения суда в части наименования объекта с «нежилое» на «жилое».

Положив в основание принятого решения заключение судебной экспертизы и указав на то, что допущенные ответчиком нарушения градостроительного регламента не повлекли за собой нарушение строительных, противопожарных, санитарных норм и правил и не создали угрозы жизни и здоровью граждан, суд первой инстанции отказал в иске.

Разрешая спор, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда указала, что суд первой инстанции не учёл и не дал оценки тому, что в ходе проведённой прокуратурой проверки выявлено распространение в сети «интернет» рекламы о продаже квартир в ЖК «Династия HILLS», расположенном по адресу: Краснодарский край,

объект недвижимости создан без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, без нарушения вида разрешённого использования земельного участка, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия краевого суда пришла к противоположным выводам, при этом их не мотивировав. Апелляционное определение не содержит ссылок на то, какие именно существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил допущены при возведении объекта недвижимости, что конкретно создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, почему возведённый объект не соответствует виду разрешённого использования.

При немотивированности данных выводов решение об отмене судебного акта нижестоящего суда не может считаться законным и обоснованным.

Как следует из обжалуемого апелляционного определения, новые доказательства сторонами при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представлены не были, судом не добывались, при этом доказательств, которые опровергали бы полученные в рамках настоящего дела выводы эксперта, в материалах дела не имеется, стороны их не представляли, суд апелляционной инстанции не указал.

В соответствии со ст. 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 (п. 1).

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и

пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (абзац четвёртый п. 2).

При этом, как разъяснено в п. 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 застройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44), 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.

В п. 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 также разъяснено, что, по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

Определяя последствия такого нарушения, суду следует оценить его существенность. В частности, возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (например, возведение объекта индивидуального жилищного строительства, превышающего по числу этажей допустимые параметры, установленные п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

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.

Отказывая в удовлетворении заявленных администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи требований суд первой инстанции, исходя из проведённой судебной экспертизы, пришёл к выводу о том, что допущенные ответчиком нарушения градостроительного регламента не повлекли за собой нарушение строительных, противопожарных, санитарных норм и правил и не создали угрозы жизни и здоровью граждан.

Критически оценив заключение строительно-технической экспертизы от 9 февраля 2023 г., суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о существенности нарушений, допущенных при возведении спорного объекта, в том числе несоответствию возведённого строения виду разрешённого использования земельного участка.

Между тем, судом апелляционной инстанции не принято во внимание, что при отмене апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 февраля 2023 г. решения суда Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г. произведён поворот исполнения данного решения, при котором изменён не только вид разрешённого использования земельного участка с «предпринимательство» на «для индивидуального жилищного строительства», но и изменено назначение спорного объекта недвижимости с «нежилого здания» на «жилой дом».

Таким образом, спорный объект недвижимости расположен на земельном участке с разрешённым использованием и целевым назначением земельного участка (вид разрешённого использования - для индивидуального жилищного строительства).

В соответствии со 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 (части 1,2).

Как разъяснено в п. 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительным средством доказывания и должно оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст. 67, ч. 3 ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении.

Из приведённых положений закона следует, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, однако эта оценка не может быть произвольной. При возникновении вопросов, требующих специальных познаний, суд назначает экспертизу, а в случае недостатков судебной экспертизы – дополнительную или повторную экспертизу.

Назначение судебной экспертизы по правилам ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации непосредственно связано с исключительным правом суда определять достаточность доказательств, собранных по делу, и предполагается, если это необходимо для установления значимых обстоятельств и иным способом это сделать невозможно, а потому полученное по результатам исследования заключение не может согласно ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации являться недопустимым доказательством.

Разрешение вопроса о необходимости назначения судебной экспертизы относится к оценке судом доказательств, в частности с точки зрения их полноты и достаточности, наличия или отсутствия необходимости использования специальных познаний, неполноты или противоречий в иных доказательствах.

Поскольку при рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции уже была признана необходимость в проведении специального исследования, суд апелляционной инстанции при сомнении в правильности и/или полноте выводов эксперта не мог просто отвергнуть составленное им заключение. В этом случае, как предписывает ст. 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суду апелляционной инстанции надлежало обсудить вопрос о проведении повторной или дополнительной экспертизы, приведя в постановленном им акте мотивы своего несогласия с ранее полученным заключением экспертизы, чего сделано не было.

Однако в нарушение указанной нормы процессуального права, суд апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела на разрешение сторон вопрос о назначении дополнительной экспертизы не поставил, дополнительную либо повторную экспертизу не назначил.

Кроме того, на необходимость назначения по делу дополнительной судебной экспертизы указал суд кассационной инстанции при отмене апелляционного определения от 24 октября 2023 г.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции указание вышестоящего суда не исполнил, не определил параметры и назначение единого объекта капитального строительства, соответствие его целевому назначению земельного участка, не оценил возможность использования его целиком или в части в качестве жилого дома, отсутствие или наличие опасности, которую он создаёт для жизни и здоровья третьих лиц, что возможно путём назначения соответствующей экспертизы.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебных актов допущено неправильное применение норм материального права, нарушение норм процессуального права и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения 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 апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ 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 23 июля 2024 г., и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи