



проведено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], с разрешённым использованием «для садоводства», принадлежащего на праве собственности Стрекачу А.В..

На земельном участке возведён объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 298,8 м<sup>2</sup>; назначение - жилое.

Полагая, что на земельном участке без получения соответствующего разрешения, с нарушением норм градостроительного законодательства и Правил застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённых решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202. возведён объект капитального строительства, истец просит 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 обязанность 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 5 000 рублей за каждый день просрочки исполнения судебного акта. В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» трёхмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, предоставить администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведённого объекта за счёт собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесённых организацией расходов.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 14 декабря 2023 г. исковые требования удовлетворены частично: объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] признан самовольной постройкой. На Стрекача А.В. возложена обязанность снести объект недвижимости за свой счёт.

Исключены сведения о государственном кадастровом учёте объекта с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], аннулирована запись о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости на указанный объект недвижимости.

Со Стрекача А.В. пользу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи взыскана неустойка за неисполнение судебного акта в размере 1 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения, начиная с даты вступления решения суда в законную силу.

В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» трёхмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, суд предоставил администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведённого объекта за счёт собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесённых организацией расходов.

В удовлетворении остальной части исковых требований администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, 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 судебных постановлений.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что по результатам рассмотрения уведомления о выявлении самовольной постройки, управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи проведено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. При обследовании выявлен объект капитального строительства с признаками самовольной постройки.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по сведениям публичной кадастровой карты, расположен по адресу: [REDACTED], вид разрешённого использования – для садоводства, площадь участка – 560 м<sup>2</sup>, принадлежит на праве собственности Стрекачу А.В.

По сведениям публичной кадастровой карты на указанном земельном участке зарегистрирован объект капитального строительства: трёхэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], площадью 298,8 м<sup>2</sup>.

По данным Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи разрешение на строительство (реконструкцию) не выдавалось, информация о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства отсутствует.

Определением Лазаревского районного суда г. Сочи от 27 июля 2023 г. по ходатайству представителя ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с заключением судебной экспертизы от 29 августа 2023 г. № 2171/23, подготовленному ООО «Митра», на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], земельный участок [REDACTED] расположено строение с кадастровым номером [REDACTED]. Жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], земельный участок [REDACTED], расположен в кадастровых границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. В ходе проведения исследования объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], земельный участок [REDACTED], экспертом установлены технические характеристики данного объекта: количество этажей – 3 (три), площадь застройки – 134,2 м<sup>2</sup>, назначение – жилой дом, Площадь здания в соответствии с требованиями приказа Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 – 298,8 м<sup>2</sup>, материал стен – железобетонный каркас заполнен

керамзитобетонными блоками, фундамент – в видимой части железобетонный, крыша – мягкая черепица.

Строение с кадастровым номером [REDACTED], расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу:

[REDACTED]», земельный участок [REDACTED], соответствует строительным нормам и правилам, а также экологическим и сейсмологическим нормам, предъявляемым к жилым домам, не создает препятствия владельцам соседних домовладений и земельных участков в пользовании принадлежащим им имуществом, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Удовлетворяя искимые требования администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, суд первой инстанции, пришёл к выводу о том, что возведение ответчиком спорного объекта капитального строительства является незаконным, а сам объект является самовольной постройкой, поскольку возведён без получения на строительство необходимых в силу закона согласований, разрешений, с нарушением норм градостроительного и земельного законодательства Российской Федерации.

Суд также указал, что вопреки выводам эксперта спорное строение возведено без соблюдения Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённых решением городского собрания города-курорта Сочи № 202 от 29 декабря 2009 г., а именно, требования к установлению минимальных отступов строений от границ земельного участка, в связи с чем суд не согласился с выводом эксперта об отсутствии препятствий пользования смежным землепользователям, угрозы жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

С учётом положений ст.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, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

В соответствии с п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Подпунктом 2 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

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.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не были выполнены судами при рассмотрении дела, поскольку для правильного разрешения настоящего дела необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д., чего сделано не было.

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.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд первой инстанции оставил без установления и правовой оценки.

Критически оценив заключение строительно-технической экспертизы от 29 августа 2023 г., суд пришёл к выводу о существенности нарушений, допущенных при возведении спорного объекта, а именно несоответствию требованиям к установлению минимальных отступов строений от границ земельного участка, установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённых решением городского собрания города-курорта Сочи № 202 от 29 декабря 2009 г.

Между тем доказательств, которые опровергали бы полученные в рамках настоящего дела выводы эксперта, в материалах дела не имеется, стороны их не представляли, сам суд не добывал.

Таким образом, нарушения – несоблюдение минимальных расстояний до границ участка – приведены судом в нарушение разъяснений, содержащихся в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44, без оценки их существенности и возможности устранения.

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 уже была признана необходимость в проведении специального исследования, суд 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 при рассмотрении дела на разрешение сторон вопрос о назначении дополнительной экспертизы не поставил, дополнительную либо повторную экспертизу не назначил.

Изложенное выше свидетельствует о том, что суд в нарушение ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих юридическое значение для его правильного разрешения и правовой оценки соответствующим доводам стороны ответчика не дал.

Таким образом, судом первой 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 судом апелляционной инстанции и 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 судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 14 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2024 г., и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

