



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-301-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 Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Устинову Владимиру Аркадьевичу о признании реконструкции самовольной, сносе самовольных построек и об аннулировании записи о регистрации права на объекты недвижимого имущества

по кассационной жалобе Фефеловой Олеси Сергеевны – финансового управляющего Устинова Владимира Аркадьевича на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г.,

по кассационной жалобе Устинова Владимира Аркадьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Устинова В.А. – Мороз Н.Ю., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя Фефеловой О.С.

(финансового управляющего Устинова В.А.) – Полояна А.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы Устинова В.А. и заявившего ходатайство об отзыве кассационной жалобы Фефеловой О.С., представителя администрации МО городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края Логинову Ю.И., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация г. Сочи) обратилась в суд с иском к Устинову В.А. о признании реконструкции самовольной, сносе самовольных построек и об аннулировании записи о регистрации права на объекты недвижимого имущества, ссылаясь на то, что 14 декабря 2020 г. при осмотре муниципального земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 24 431 кв. м по адресу: [REDACTED], относящегося к землям населённых пунктов с видом разрешённого использования «курортная деятельность», находящегося в аренде у Устинова В.А., выявлена самовольная реконструкция шестиэтажного объекта незавершённого строительства, а также возведение трёх трёхэтажных и одного одноэтажного объектов капитального строительства, разрешения на реконструкцию и строительство которых отсутствуют.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 21 апреля 2021 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об удовлетворении иска в полном объёме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. указанное выше апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. кассационная жалоба Фефеловой О.С. – финансового управляющего Устинова В.А. оставлена без рассмотрения по существу.

В кассационной жалобе Устинова В.А. ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

В кассационной жалобе финансового управляющего поставлен вопрос об отмене названного выше определения Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г., как незаконного.

Определениями судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2025 г. и от 27 марта 2025 г. Устинову В.А. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а также о

приостановлении исполнения названного выше апелляционного определения до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 8 августа 2025 г. кассационная жалоба Устинова В.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 29 августа 2025 г. кассационная жалоба Фефеловой О.С. – финансового управляющего Устинова В.А. передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Рассмотрев ходатайство Фефеловой О.С. – финансового управляющего Устинова В.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что ходатайство об отзыве кассационной жалобы на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. не противоречит закону, не нарушает права и законные интересы других лиц и не свидетельствует о злоупотреблении правом, в связи с чем приходит к выводу об удовлетворении данного ходатайства и прекращении производства по кассационной жалобе.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе Устинова В.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, земельный участок площадью 24 431 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED],

[REDACTED], категория – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – курортная деятельность, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Согласно договору аренды от 7 сентября 2018 г. указанный выше земельный участок предоставлен в пользование ООО «Центрбытсервис»,

которое на основании договора от 23 сентября 2020 г. передало права и обязанности по указанному договору аренды Устинову В.А. сроком до 29 августа 2067 г.

В результате проведённого администрацией г. Сочи осмотра установлено, что в границах данного земельного участка ведутся работы по реконструкции визуально шестиэтажного объекта нежилого здания «Ванное здание № 9» с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 920 кв. м, а также по возведению трёх каркасов трёхэтажных объектов капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 695,5 кв. м, [REDACTED] площадью 695,5 кв. м, [REDACTED] площадью 695,5 кв. м и одного одноэтажного объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 84,6 кв. м, право собственности на которые зарегистрированы за Устиновым В.А.

По мнению администрации г. Сочи, названные выше строения являются самовольными постройками и подлежат сносу, поскольку разрешений на их реконструкцию и возведение Устиновым В.А. получено не было.

Согласно заключению эксперта от 18 февраля 2021 г. характеристики расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] объектов недвижимости полностью совпадают с характеристиками объектов недвижимости, внесённых в Единый государственный реестр недвижимости, включая вид использования объектов как нежилых зданий. Эксплуатация указанных объектов как зданий вспомогательного использования возможна по отношению к основному зданию с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 11 920 кв. м.

Спорные строения расположены в пределах правомерных границ земельного участка с минимальным отступом во внутреннее пространство участка 5,1 м, вид разрешённого использования земельного участка – курортная деятельность – допускает размещение/возведение на нём спорных строений: здание с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 11 920 кв. м, можно использовать в соответствии с условным назначением земельного участка – курортная деятельность, а здания с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 84,6 кв. м, кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 695,5 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 695,5 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 695,5 кв. м могут использоваться как вспомогательные по отношению к зданию с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 11 920 кв. м.

Также экспертом установлено, что на шестиэтажном объекте капитального строительства общей площадью 11 920 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] производятся работы, которые характеризуются как капитальный ремонт.

Эксперт указал, что спорные строения соответствуют требованиям градостроительных и строительных норм и правил, противопожарным

требованиям, экологическим и сейсмологическим нормам, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи для территориальной зоны «РК» – санаторно-курортная деятельность. Сохранение спорных объектов не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не создаёт препятствия в пользовании расположенными рядом земельными участками, зданиями и сооружениями, а демонтаж спорных строений невозможен без причинения значительного ущерба собственнику зданий, причинения несоизмеримого ущерба расположенным вблизи объектам. Демонтаж спорных объектов создаст угрозу жизни и здоровью граждан, а также препятствия в пользовании соседними земельными участками и строениями на них.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьёй 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом заключения эксперта установил, что спорные строения расположены в пределах границ предоставленного для этих целей земельного участка, при этом строительные работы, проведённые в здании с кадастровым номером [REDACTED], относятся к капитальному ремонту, а при возведении иных строений вспомогательного назначения не требовалось получение градостроительной и разрешительной документации, в связи с чем в иске отказал.

Судом апелляционной инстанции назначена повторная судебная строительно-технической экспертиза.

Согласно заключению эксперта АНО «Исследовательский центр судебных экспертиз» от 14 июня 2023 г. на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], расположены нежилые здания с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Объекты строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] относятся к объектам вспомогательного назначения (использования) по отношению к основному объекту с кадастровым номером [REDACTED]. Указанные выше строения расположены в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. Вид разрешённого использования земельного участка допускает размещение и возведение на нём спорных строений.

Экспертом установлено, что строительные работы на объекте капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] являются капитальным ремонтом. По заключению эксперта, спорные строения соответствуют требованиям градостроительных и строительных норм и правил, противопожарным требованиям, экологическим и сейсмологическим нормам, а также Правилам землепользования и застройки на территории муниципального

образования городской округ город-курорт Сочи и их сохранение не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассматривая дело, применив положения пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 14 статьи 1, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установил, что в нарушение установленного порядка осуществлены реконструкция здания с кадастровым номером [REDACTED] и строительство новых капитальных строений не относящихся к объектам вспомогательного назначения, удовлетворил требования о сносе объектов недвижимости.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов нижестоящих инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 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.

В силу абзаца четвёртого пункта 2 названной статьи 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 (далее – установленные требования), 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 пунктом 3 указанной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Конституционный Суд Российской Федерации, обращаясь к вопросу о правовой природе обязанности по сносу самовольной постройки, указал, что данная обязанность представляет собой санкцию за совершённое правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство, при этом было отмечено, что абзац второй пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляя обязанность сноса самовольной постройки осуществившим её лицом либо за его счёт, допускает возложение на него бремени сноса постройки при наличии его вины и не предполагает возложения на невиновное лицо обязанности снести за свой счёт самовольную постройку (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 г. № 147-О-О).

Из положений указанной нормы и акта её толкования следует, что к признанию постройки самовольной приводят либо частноправовые нарушения (строительство на земельном участке в отсутствие права на землю), либо публично-правовые нарушения: формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

В пункте 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г., разъяснено, что при рассмотрении спора о сносе объекта требуется установить наличие у истца не только процессуального права на предъявление иска, но и материально-правового интереса в сносе самовольной постройки, выраженного в том, что требуемый снос приведёт к восстановлению нарушенного права.

Администрация г. Сочи, предъявляя требование о сносе объекта незавершённого строительства, в качестве основания указала исключительно на публично-правовые нарушения, а именно на отсутствие сведений о выдаче разрешения на строительство и нарушение градостроительных и строительных норм и правил, поскольку строение может представлять угрозу для жизни и здоровья неограниченного круга лиц.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Капитальным ремонтом объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) является замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (пункт 14² статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В пункте 5.1 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р), утверждённого приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312, указано, что капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Таким образом, капитальный ремонт предполагает ремонт здания с учётом восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей, тогда как реконструкция предполагает комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, прежде всего направленных на изменение технико-экономических показателей.

В соответствии с пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в части 11 статьи 52 названного кодекса, а также строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Кроме того, согласно пункту 1² статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией, если иное не предусмотрено частью 1⁴ статьи 48 названного кодекса.

Пунктом 11 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях, определённых Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 881) утверждён перечень работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений.

Суду апелляционной инстанции надлежало установить все юридически значимые обстоятельства, необходимые для правильного разрешения спора с учётом правового регулирования в сфере градостроительного законодательства и критериев отнесения строений к объектам вспомогательного назначения.

Из заключения эксперта от 29 марта 2021 г. № 074/2021 следует, что в пределах правомерных границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены объекты: здание общей площадью 11 920 кв. м, количество этажей – 6, в том числе 1 подземный; три здания неправильной формы, каждое из которых имеет площадь 595,5 кв. м, и здание правильной формы площадью 84,6 кв. м, по результатам исследования проведённых строительных работ в шестизэтажном здании установлена замена отдельных участков перекрытий, балок, восстановление указанных конструкций путём усиления металлическими обоймами, а также замена систем инженерно-технического обеспечения здания, данные работы признаны капитальным ремонтом, строения не создают угрозу жизни и здоровью граждан, при демонтаже указанного строения могут возникнуть подвижки грунтов и, как следствие, повреждение автомобильной дороги.

По результатам проведённой АНО «Исследовательский центр судебных экспертиз» повторной экспертизы от 14 июня 2023 г. № 45.06-ИЦСЭ–также сделан вывод, что проводимые строительные работы на объекте капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] являются капитальным ремонтом, а с учётом архитектурно-планировочного решения объектов с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] установлена возможность их использования в качестве объектов вспомогательного назначения.

Суд апелляционной инстанции при удовлетворении иска ошибочно не принял во внимание заключения судебных экспертиз и при отсутствии иных

доказательств сделал вывод о реконструкции объекта с кадастровым номером [REDACTED]

При оценке доказательств и правовой квалификации произведённых строительных работ на объекте с кадастровым номером [REDACTED] не было учтено, что усиление колонн и ригелей каркаса металлическими и железобетонными обоями, а также замена отдельных конструктивных элементов перекрытий, покрытий на аналогичные, устройство дополнительных несущих конструкций может относиться к капитальному ремонту спорного здания (пункты 3–8 Перечня работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 881).

На основании пункта 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 г. № 703 утвержден Критерии отнесения строений и сооружений к строениям вспомогательного использования, в связи с чем при разрешении спора относительно объектов с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] суду при оценке отнесения спорных строений к строениям вспомогательного использования необходимо было учитывать установленные законом (вышеназванные) критерии.

В данном случае к признанию постройки самовольной приводят публично-правовые (формальные) нарушения, указанные в качестве оснований иска, в виде отсутствия требуемого разрешения на строительство (реконструкцию).

Суд апелляционной инстанции не установил наличие у уполномоченного органа материально-правового интереса в сносе постройки с кадастровым номером [REDACTED], введённой в установленном законом порядке в эксплуатацию в 1980 г., в том числе при проведении строительных работ по укреплению и частичной замены элементов строительных конструкций.

Само по себе отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для удовлетворения иска, поскольку возможность сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требования о получении разрешения на её строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможного нарушения прав третьих лиц.

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 застройке» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной признаётся 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 её выявления.

Необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требования о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию постройки вследствие её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В нарушение установленных законом оснований суд апелляционной инстанции, не установив всех юридически значимых обстоятельств, препятствующих эксплуатации зданий с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], удовлетворил иск о сносе исключительно по основанию отсутствия необходимых в силу закона разрешений на строительство.

Вместе с тем, поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства, необходимо устанавливать его соответствие требованиям земельного, градостроительного законодательства и возможность нарушения прав третьих лиц.

В пункте 30 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» отмечено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учётом положений пункта 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при её возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведённой с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения её в соответствие с таким разрешённым использованием (часть 2 статьи 56 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции, принимая решение о полном сносе объекта, возведённого в 1980 г., не исследовал вопрос

о существенности допущенных нарушений и возможность их устранения, в том числе и при доказанности факта реконструкции, тем самым создал дисбаланс между публичными и частными интересами, при этом не учитывая и имеющиеся в деле доказательства об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан и препятствий в пользовании земельным участком.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

производство по кассационной жалобе Фефеловой Олеси Сергеевны – финансового управляющего Устинова Владимира Аркадьевича на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 мая 2025 г. прекратить,

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи