



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-290-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Булашову Евгению Анатольевичу о сносе самовольной постройки,

по кассационной жалобе Булашова Евгения Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Булашова Е.А. – Николаева А.В. и адвоката Чербе М.А., поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края обратилась в суд с указанным иском, сославшись на то, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], категория земель – «земли населённых пунктов», разрешённое использование – «предпринимательство», расположенном по адресу: [REDACTED] i [REDACTED],

с кадастровым номером № [REDACTED], площадью 849 кв.м, категория – «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования – «для индивидуального жилищного строительства».

В границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположено нежилое здание, площадью 451,8 кв.м, этажностью – 3. Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, указанное здание разделено на 16 самостоятельных помещений.

28 октября 2020 г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи на имя прежнего собственника земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] В [REDACTED] выдано уведомление от 7 октября 2020 г. № 5757 о соответствии указанного в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

Данным уведомлением установлены предельные параметры разрешённого строительства: минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м; предельная высота – 15 м; максимальный коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6; общая площадь строений должна составлять не более 509,4 кв.м; максимальная площадь застройки – 50%. Также указано на недопустимость строительства на основании данного уведомления многоквартирных жилых домов и коммерческих объектов.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г. установлен юридический факт того, что спорный жилой дом соответствует назначению «нежилое здание», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю указано изменить вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на «предпринимательство (код 4.0)».

В последующем произведены строительные-монтажные работы, не затрагивающие несущие конструкции спорного нежилого здания, без изменения габаритных размеров здания, в результате проведения которых образовано 16 нежилых помещений.

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

11 мая 2022 г. произведена постановка на кадастровый учёт и регистрация прав на 16 нежилых помещений.

По заявлению ответчика судом назначена экспертиза, согласно заключению которой исследуемый объект капитального строительства в основном соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа город-курорт Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, за исключением коэффициента использования территории (КИТ). Данное несоответствие не препятствует эксплуатации нежилого здания. Для приведения

в соответствие названного показателя необходимо произвести обратное разделение действие – объединение земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], образованных в результате разделения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Отказывая администрации г. Сочи в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с учётом заключения судебной экспертизы, установил, что спорный объект капитального строительства возведён ответчиком без нарушений градостроительных, строительных и иных норм и правил, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, также возведён в соответствии с уведомлением Департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи от 28 октября 2020 г. № 5757, в связи с чем не является самовольной постройкой.

Кроме того, суд учёл, что в связи с изменением назначения здания нового объекта создано не было, спорный объект сохранил первоначальные индивидуализирующие характеристики, имевшие место на момент строительства на основании разрешительной документации и постановки его на государственный кадастровый учёт.

Отменяя решение суд первой инстанции и удовлетворяя исковые требования суд апелляционной инстанции, пришёл к выводу о том, что спорный объект обладает признаками самовольной постройки, предусмотренными статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также указал на несоблюдение ответчиком требований части 15 статьи 48, статьи 49 и части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым строительство объекта осуществляется на основании разрешения на строительство при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации. Суд апелляционной инстанции принял во внимание, что Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г., которым установлено соответствие спорного здания назначению «нежилое» и произведено изменение вида разрешённого использования земельного участка на «предпринимательство», отменено апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 9 февраля 2023 г. и произведён поворот исполнения решения суда. В связи с этим строительство трёхэтажного нежилого здания, содержащего 16 самостоятельных объектов недвижимости, осуществлялось на земельном участке, не отведённом для данных целей, в отсутствие разрешительной документации, а также в отсутствие гарантии безопасности объекта, что свидетельствует о возможной угрозе жизни и здоровью граждан.

С такими выводами 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 существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений,

содержащихся в пунктах 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.

Согласно пунктам 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле; мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив собранные по делу доказательства и проанализировав установленные обстоятельства, основал своё решение на том, что спорный 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, доказательств, которые опровергали бы выводы эксперта, в материалах дела не имеется и суд апелляционной инстанции на такие доказательства не сослался.

В соответствии со статьёй 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).

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 пунктом 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 пункта 2).

Как разъяснено в пункте 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.

Таким образом 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 пункте 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 пунктом 39 статьи 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 требований администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, суд первой инстанции, исходя из заключения 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, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о существенности нарушений, допущенных при возведении спорного объекта, в том числе о несоответствии 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 «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии со статьёй 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 пункте 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 (статья 67, часть 3 статьи 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 статьи 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 статье 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 статья 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.

В нарушение указанной нормы процессуального права, суд апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела на обсуждение 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 19 марта 2024 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 20 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи