



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-342-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 октября 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 Гладневой Алисе Александровне, Гладневой Георгии Александровне, Гладневой Фредерике Александровне о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Гладневой Алисы Александровны на решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Гладневой А.А., Гладневой Г.А. и Гладневой Ф.А. Мороз Н.Ю., действующей на основании доверенности от 12 ноября 2024 г. № 23АВ5680384, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Гладневой А.А., Гладневой Г.А., Гладневой Ф.А. о признании объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] [REDACTED], самовольной постройкой и его сносе, а также просила обратиться решение суда к немедленному исполнению и взыскать с Гладневой А.А. в пользу Администрации судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г., исковые требования Администрации удовлетворены частично. Объект капитального строительства признан самовольной постройкой, и на ответчиков возложена обязанность осуществить его снос за свой счет в течение трех месяцев со дня вынесения решения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гладневой А.А. ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 5 сентября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального

права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – земли под домами индивидуальной жилой застройки, принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам по 1/3 доли.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположены: жилой дом площадью 113,7 кв. м 1995 года постройки и двухэтажное нежилое здание (хозяйственный блок) площадью 298,3 кв. м 2022 года постройки на которые зарегистрировано право общей долевой собственности ответчиков в равных долях – по 1/3 доли.

Из информационного письма департамента архитектуры и градостроительства Администрации от 22 ноября 2021 г. № 9749/36.01-13 следует, что сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – хозяйственного блока на указанном земельном участке отсутствуют.

В ходе рассмотрения дела судом назначена строительно-техническая, землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Казанджевой Ю.М.

Согласно заключению эксперта от 24 августа 2022 г. спорный объект полностью расположен в правомерных границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], представляет собой объект завершеного строительства со степенью готовности 100% общей площадью 298,3 кв. м, площадью застройки 183,9 кв. м, высотой 9,8 м, количество этажей – 2.

Все отступы от границ земельного участка составляют более 3 м. Расположение здания на участке не создает препятствий и не нарушает права и законные интересы лиц, чьи земельные участки и строения граничат с участком

исследования. Санитарно-бытовые разрывы между зданиями не нарушаются. Права и интересы третьих лиц не нарушаются. Препятствия в пользовании рядом расположенными земельными участками не создаются, также не затрудняется доступ к соседним земельным участкам, строениям, запорной арматуре. Подъезд машин МЧС в случае форс-мажорных обстоятельств обеспечен. Здание расположено так, что инсоляция соседних строений не нарушается. Строительные конструкции и инженерные коммуникации являются безопасными для жизнедеятельности людей и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Как указал эксперт, несмотря на то, что спорному объекту присвоен кадастровый номер, согласно данным из ЕГРН объект является вспомогательным. По причине того, что на момент исследования здание эксплуатируется частично (помещения первого и второго этажа, которые эксплуатируются, используются собственниками как бытовые – для хранения хозяйственных инструментов, инвентаря), ответить на вопросы о том, каково целевое назначение спорного строения с учетом действующих строительных норм и правил, градостроительного законодательства, к какой категории строений оно относится (объект индивидуального жилищного строительства или многоквартирный жилой дом), не представляется возможным.

Разрешая спор, суд первой инстанции, признав выводы судебной экспертизы противоречащими иным материалам дела, исходил из того, что строительство спорного двухэтажного объекта выполнено без соответствующего разрешения, что является достаточным основанием для признания его самовольной постройкой и сноса.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии

соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Несоблюдение установленных требований при строительстве может послужить основанием для признания постройки самовольной в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, и повлечь обусловленные этим обстоятельством соответствующие гражданско-правовые последствия.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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 пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44) разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых

в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Согласно пункту 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем 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 ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Из приведенных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения при ее возведении градостроительных и строительных норм и правил и ввиду возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, правил землепользования и застройки.

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми по спорам, связанным с самовольной постройкой, и в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации названные обстоятельства были определены судом как имеющие значение для дела, для их

установления судом первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая, землеустроительная экспертиза.

Как предусмотрено частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Согласно части 1 статьи 79 данного кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Экспертизой является проводимое экспертом (экспертами) исследование объектов с целью получения на основе специальных знаний информации об обстоятельствах, имеющих значение для дела. Экспертом является назначенное в установленном законом порядке лицо, обладающее специальными знаниями, необходимыми для проведения экспертного исследования, а заключение эксперта – это вывод эксперта, сделанный по результатам проведенного исследования, содержащийся в письменном документе установленной законом формы.

Как следует из положений статьи 67, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта не имеет особого доказательственного значения. Оно необязательно для суда и оценивается судом в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами, оценка судом заключения эксперта отражается в решении по делу. Суд должен указать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано.

Отвергая заключение судебного эксперта, суд первой инстанции в отсутствие указанных в статье 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации условий признал его недопустимым доказательством и в

нарушение статьи 67 и части 3 статьи 86 этого же кодекса не дал оценки выводам судебного эксперта и не мотивировал свое несогласие с ними.

При этом суд не поставил под сомнение выводы судебной экспертизы об отсутствии нарушений, допущенных при строительстве спорного объекта недвижимости, создающих угрозу жизни и здоровью граждан, нарушающих права и интересы третьих лиц, а также не установил, что восстановление нарушенного права возможно только путем сноса спорного объекта и что только в этом случае будет соблюден баланс публичных и частных интересов.

Вопрос о необходимости проведения повторной или дополнительной экспертизы на обсуждение сторон судом первой инстанции не выносился.

Таким образом, приведенные выше положения норм права и их разъяснения Пленумом Верховного Суда Российской Федерации не были учтены судом первой инстанции, который, признавая спорный объект самовольной постройкой, подлежащей сносу, исходил исключительно из отсутствия необходимого в силу закона разрешения на строительство указанного объекта недвижимости и доказательств обращения ответчиков в уполномоченный орган с уведомлением о планируемом строительстве.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки районного суда не исправили.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить принятые по делу судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 19 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 марта 2024 г. и

кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

