



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-382-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., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Козлову Юрию Васильевичу о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе Козлова Юрия Васильевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Козлова Ю.В. Мороз Н.Ю. и Николаева А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи обратилась в суд с названным иском к Козлову Ю.В. и просила признать самовольной постройкой объект капитального строительства, расположенный на принадлежащем ответчику земельном участке, и возложить на ответчика обязанность по его сносу, указывая, что данный объект, подлежащий государственному строительному надзору, возведён без разрешительной документации.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 31 мая 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 сентября 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения от 17 сентября 2024 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г., оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 11 сентября 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 Козлов Ю.В. является собственником земельного участка кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], с видом разрешённого использования «предпринимательство».

Управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования город-курорт Сочи установлено, что на данном земельном участке расположен трёхэтажный объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] нежилого назначения, включающий в себя 16 помещений.

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу, администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи указывала, что объект недвижимости является самовольной постройкой, возведён в отсутствие разрешительной документации, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Судом первой инстанции в целях установления по делу юридически значимых обстоятельств на предмет допущенных при строительстве спорного объекта нарушений строительных и противопожарных норм была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручалось ООО «Сочинское бюро экспертизы и оценки».

Согласно заключению экспертизы спорный объект находится в стадии завершённого строительства, незавершённого ремонта.

Характеристики объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, указанным в уведомлении о соответствии параметров объекта установленным параметрам.

Технико-экономические показатели и характеристики спорного объекта изменились в части наименования здания, изменение этих характеристик произошло в соответствии с решением Лазаревского районного суда от 14 декабря 2021 г., которым установлен факт соответствия жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] назначению «нежилое здание», в настоящее время произведена постройка на кадастровый учёт и регистрация прав в отношении шестнадцати нежилых помещений, расположенных в исследуемом нежилом здании.

Объект капитального строительства соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, а также параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, Генеральному плану муниципального образования город Сочи, нормам в части расположения относительно соседних объектов недвижимости, границ земельного участка, территории общего пользования, охранных зон, нормам в части обеспечения сейсмобезопасности и расположения относительно соседних объектов недвижимости, смежных объектов недвижимости.

Сохранение (эксплуатация), а также строительно-техническое состояние объекта капитального строительства – нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] – не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Определить функциональное назначение нежилого здания не представляется возможным.

Также эксперт указал, что признаки многоквартирного жилого дома отсутствуют.

Отказывая в удовлетворении требований администрации муниципального образования городской округ город-курорт г. Сочи, суд первой инстанции исходил из соответствия спорного строения разрешённому виду использования земельного участка, указал, что его существование не нарушает прав и интересов других лиц, объект возведён на основании разрешительной документации, при его строительстве не допущены нарушения строительных и градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических норм и правил, сохранение постройки не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иск администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, суд апелляционной инстанции указал, что трёхэтажный объект капитального строительства является самовольной постройкой, возведён с нарушением требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил землепользования и застройки муниципального образования город Сочи. При этом отсутствуют какие-либо гарантии безопасности спорного объекта недвижимости, тем самым создана угроза жизни и здоровью не только ответчиков, но и для неопределённого круга лиц, которые будут проживать в спорных объектах. Регистрация права собственности на объект недвижимости не освобождает ответчика от соблюдения им требований законодательства, строительных и градостроительных норм при строительстве объекта.

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 нарушением норм материального и процессуального права, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений 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.

Согласно пп. 5 и 6 ч. 2 ст. 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 в нарушение требований ст. 198 и п. 5 ч. 2 ст. 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации их не мотивировала. 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 постройке» (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 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 апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2023 г. отменено решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 14 декабря 2021 г., которым были изменены назначение спорного объекта недвижимости с «жилого» на «нежилое здание» и вид разрешённого использования принадлежащего ответчику земельного участка с «для индивидуального жилищного строительства» на «предпринимательство».

Таким образом, на момент вынесения апелляционного определения спорный объект недвижимости, зарегистрированный как жилой дом, был расположен на земельном участке с видом 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 (чч. 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.

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.

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.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции не исполнил указание вышестоящего суда, 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, суд апелляционной подошёл к разрешению спора формально и фактически уклонился от установления обстоятельств, имеющих значение для его правильного разрешения, правовой оценки соответствующим доводам сторон не дал, допустил существенное нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе, а также исследования и оценки доказательств, что привело к неправильному применению норм материального права.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебного акта допущено неправильное применение норм материального 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 17 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи