



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-322-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к Булашову Евгению Анатольевичу, Шавонину Александру Александровичу о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе, исключении сведений о государственном кадастровом учёте объектов и аннулировании регистрационной записи по кассационной жалобе Булашова Евгения Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Булашова Е.А. адвоката Габелаю Д.Р., поддержавшего 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 ответчикам и просила признать самовольной постройкой объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, принадлежащем изначально Булашову Е.А., а затем Шавонину А.А., а также просила возложить на

ответчиков обязанность по сносу этой постройки, указывая, что данный объект, подлежащий государственному строительному надзору, возведён без разрешительной документации.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 18 апреля 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 октября 2023 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 сентября 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 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 12 сентября 2024 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г., оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 24 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 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель населённых пунктов с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного

строительства (код 2.1.), для индивидуальной жилой застройки», ранее принадлежал на праве собственности Ворошилову А.Г. на основании решения Адлерского районного суда г. Сочи от 19 марта 2018 г.

28 октября 2020 г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи Ворошилову А.Г. выдано уведомление о соответствии указанных в уведомлении от 7 октября 2020 г. о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

20 октября 2021 г. на вышеуказанном земельном участке, приобретённом Булашовым Е.А. на основании договора купли-продажи от 27 сентября 2021 г., зарегистрировано строение с кадастровым номером [REDACTED], назначение – «жилое».

26 октября 2021 г. строению присвоен адрес.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г. установлен факт, имеющий юридическое значение: соответствия жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] назначению «нежилое здание», что является основанием для внесения изменений в сведения из ЕГРН об объектах путём изменения наименования «жилой дом» на «нежилое здание», назначение с «жилое» на «нежилое здание». Также указано, что данное решение является основанием для внесения изменений вида разрешённого использования земельных участков, в том числе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с вида разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» на «предпринимательство (код 4.0)».

17 февраля 2022 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] произведён кадастровый учёт указанных выше изменений.

21 февраля 2022 г. произведён кадастровый учёт изменений в отношении строения с кадастровым номером [REDACTED].

6 апреля 2022 г. Булашовым Е.А. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] разделён на два земельных участка, одному из которых присвоен кадастровый номер [REDACTED].

На данном земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], разделённое впоследствии на 22 помещения, которые поставлены на кадастровый учёт и зарегистрированы с присвоением им кадастровых номеров.

Собственником 22 помещений в спорном объекте капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] впоследствии стал Шавонин А.А.

Определением от 27 сентября 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, в ходе которой при визуальном

обследовании объекта капитального строительства – нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED], земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] установлены общая площадь объекта капитального строительства, площадь застройки, высота строения. Указано, что фактические координаты характерных точек объекта капитального строительства соответствуют сведениям из ЕГРН. Техническое состояние строения соответствует требованиям условий пригодности для эксплуатации, которым должно отвечать данное здание. Исследуемый объект соответствует градостроительным, строительным нормам и правилам, предъявляемым к строениям данного типа, санитарно-гигиеническим, противопожарным и сейсмическим требованиям, правилам землепользования и застройки городского округа «Город Сочи», за исключением параметра коэффициента использования территории, для приведения которого в соответствие необходимо провести объединение земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором на момент постановки на кадастровый учёт располагалось исследуемое нежилое здание.

Данное нежилое здание не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не препятствует гражданам в пользовании рядом расположенными земельными участками и строениями. При строительстве объекта выполнены мероприятия по инженерной защите территории от опасных геологических процессов, оно возведено вне мест обременений. Объект на момент исследования не относится к категории ИЖС, а также не относится к категории многоквартирных домов, соответствует назначению «нежилое».

Судом также установлено, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 2023 г. решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 декабря 2021 г. отменено. Заявление Булашова Е.А. об установлении факта, имеющего юридическое значение, оставлено без рассмотрения. Произведён поворот исполнения решения суда, указано, что принятое решение является основанием для аннулирования изменений в сведениях ЕГРН об объектах, в том числе с кадастровым номером [REDACTED], произведённых на основании вышеуказанного решения – изменения их наименования «нежилое здание» на «жилой дом», их назначения с «нежилое здание» на «жилое». Также указано, что апелляционное определение является основанием для аннулирования сведений в ЕГРН о виде разрешённого использования земельных участков, в том числе с кадастровым номером [REDACTED], произведённых на основании вышеуказанного решения – изменения вида разрешённого использования с «предпринимательство (код 4.0)» на «для индивидуальное жилищное строительство (код 2.1)».

Суд апелляционной инстанции, перейдя к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, без учёта особенностей, предусмотренных гл. 39 Гражданского кодекса Российской Федерации,

указал, что объект недвижимости, в отношении которого возник спор, возведён с нарушением вида разрешённого использования земельного участка и с превышением коэффициента использования территории, в связи с чем отвечает признакам самовольной постройки и подлежит сносу.

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 тем, 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 и удовлетворяя требования администрации муниципального образования городской округ город-курорт

Сочи, 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 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, 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 ответчиками 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 11 мая 2023 г. отменено решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 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», произведён поворот его исполнения.

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.

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 12 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи