



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 24-КГ25-8-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования «Майкопский район» к Егорову Алексею Александровичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Егорова Алексея Александровича к администрации муниципального образования «Майкопский район» о признании права собственности на объект незавершённого строительства

по кассационной жалобе Егорова Алексея Александровича на решение Майкопского районного суда Республики Адыгея от 18 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 17 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования «Майкопский район» (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Егорову А.А. о признании здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

По настоящему делу судами апелляционной и кассационной инстанций таких нарушений не допущено.

Согласно статье 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).

Удовлетворяя иски администрации, суд апелляционной инстанции, с учётом заключения судебной экспертизы и принимая во внимание обстоятельства, установленные при рассмотрении другого дела, руководствуясь статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал возведённую

о государственной регистрации права собственности Егорова А.А. на здание, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 15 февраля 2021 г., применении последствий недействительности сделки.

Требования мотивированы тем, что проведённой прокуратурой проверкой выявлено нарушение земельного законодательства при отчуждении земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, поскольку Егоровым А.А. приобретён в собственность земельный участок, значительно превышающий площадь, необходимую для обслуживания находящегося на нём жилого дома, без проведения конкурсных процедур и без уплаты соответствующей цены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 8 апреля 2022 г., вступившим в законную силу, отменено решение Майкопского районного суда Республики Адыгея от 17 января 2022 г., которым в удовлетворении иска прокурора отказано, по делу вынесено новое решение об удовлетворении иска.

Судом апелляционной инстанции установлено, что Егоров А.А. в целях исключения процедуры обследования оконченного строительством объекта осуществил его постановку на кадастровый учёт и государственную регистрацию права в упрощённом порядке.

Строительство объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] осуществлено Егоровым А.А. с нарушением параметров, указанных в документе, предоставляющем право на проведение соответствующих работ.

При таких обстоятельствах судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея пришла к выводу о том, что возведённое Егоровым А.А. строение площадью 16,7 кв.м на земельном участке площадью 3 314 кв.м не может быть признано жилым домом.

В настоящее время наличие какого-либо права Егорова А.А. на земельный участок судом не установлено.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Судом апелляционной инстанции учтены требования приведённых процессуальных норм, поскольку его выводы согласуются с установленными при рассмотрении другого дела обстоятельствами, имеющими преюдициальное значение при разрешении спора по настоящему делу.

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.

Поскольку таких нарушений судами допущено не было, то оснований для удовлетворения кассационной жалобы заявителя не имеется.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 17 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Егорова Алексея Александровича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи