



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-395-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 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 Савченко Надежды Семёновны к Радченко Эдуарду Олеговичу об устранении препятствий в пользовании земельным участком, сносе объекта капитального строительства, по встречному иску Радченко Эдуарда Олеговича к Савченко Надежде Семёновне об установлении реестровой ошибки в сведениях о местоположении земельного участка по кассационной жалобе Радченко Эдуарда Олеговича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 13 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Радченко Э.О. и его представителя Костюка Е.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Савченко Н.С. Метелицу Д.А. и Крылову И.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., просившую удовлетворить кассационную жалобу и отменить судебные постановления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Савченко Н.С. обратилась в суд с иском к Радченко Э.О. о возложении обязанности устранить препятствия в пользовании принадлежащем истцу земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] по адресу:

возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], снести объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], освободить земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]. В удовлетворении встречных исковых требований Радченко Э.О. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 13 марта 2025 г. апелляционное определение от 19 декабря 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения от 19 декабря 2024 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 13 марта 2025 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 31 октября 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, возражения на кассационную жалобу, 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], расположенный по адресу: [REDACTED], находится в общей долевой собственности, Тарасенко Ю.А. (24/72 доли), Линник Н.П. (1/18 доли), Пащенко А.Н. (2/18 доли), Елисеевой Т.В. (3/72 доли) и Радченко Э.О. (1/18 доли).

В пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] располагаются объекты недвижимости: трёхэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий на праве собственности Пащенко А.Н., и трёхэтажный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Радченко Э.О.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], находится в собственности Савченко Н.С., поставлен на кадастровый учёт, координаты характерных точек земельного участка внесены в ЕГРН.

Границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В обоснование исковых требований Савченко Н.С. указала, что строение, принадлежащее Радченко Э.О., частично располагается на принадлежащем ей земельном участке.

Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 19 ноября 2021 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Экспертом установлено, что имеется наложение объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий на праве собственности Савченко Н.С., площадью 0,33 м² по положению фундамента и 7,5 м² по выступающим частям кровли.

Конструкции и элементы объекта капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] представляют угрозу жизни и здоровью третьих лиц, нарушают требования технического регламента.

Объекты капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащие на праве собственности Радченко Э.О. и Пащенко А.Н., не являются самостоятельными объектами недвижимости.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июля 2023 г. по делу назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза.

Экспертом в заключении указано, что объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Краснодар.

Конструкции и элементы капитального здания с кадастровым номером [REDACTED] не создают угрозу жизни и здоровью третьи лиц, не нарушает требования технических регламентов.

Объекты капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащие на праве собственности Радченко Э.О. и Пащенко А.Н., не являются самостоятельными объектами недвижимости.

Часть здания с кадастровым номером [REDACTED] попадает в кадастровую границу земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Площадь наложения границ здания на границы земельного участка составляет 0,38 м². Также имеется наложение части свесов кровли здания на границы земельного участка площадью 7 м². По результатам выполненных геодезических измерений фактических координат кадастровых точек, образующих контур земельного участка с кадастровым номером

█, выявлено несоответствие фактической задней, боковой смежной с земельным участком истца и передней границ с кадастровыми данными. Фактически площадь земельного участка с кадастровым номером █ превышает указанную в ЕГРН.

Несоответствие фактической границы и площади земельного участка с кадастровым номером █ со сведениями ЕГРН, по мнению эксперта, носит характер реестровой ошибки.

Разрешая заявленные иски, Краснодарский краевой суд исходил из того, что границы принадлежащего Савченко Н.С. земельного участка были согласованы в установленном законом порядке, информация о них внесена в ЕГРН с указанием координат границ и поворотных точек. При этом границы земельного участка с кадастровым номером █, принадлежащего, в том числе, Радченко Э.О., в установленном законом порядке не установлены, а потому оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

С учётом установленного расположения спорного объекта частично на территории земельного участка истца, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о нарушении прав истца, как собственника, который вправе требовать устранения всяких нарушений его права, исходя из абсолютного характера последнего, истцом избран соразмерный нарушенному праву способ защиты в порядке ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем удовлетворил иск Савченко Н.С.

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.

В соответствии со ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Способы защиты нарушенных гражданских прав предусмотрены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем, исходя из принципа восстановления нарушенных прав, способ защиты нарушенного права не может быть выбран истцом произвольно, поскольку способ защиты права, используемый истцом, должен соответствовать характеру и последствиям нарушения права и обеспечивать его восстановление.

Исходя из содержания и системного толкования положений ст. 11, 12, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», на основании ст. 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что нарушается его право собственности или законное владение, или что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

В силу п. 2 ч. 1 ст. 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 разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов и обязан соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями

законодательства о градостроительной деятельности (абзац седьмой ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным этим кодексом, федеральными законами. Ограничения прав на землю могут устанавливаться в виде особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах.

Таким образом, исходя из положений указанных норм права, лицо, чьи права и законные интересы на пользование принадлежащим на праве собственности земельным участком нарушены или ограничены, либо создана угроза их нарушения, вправе требовать от лиц, допустивших такое нарушение, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. При этом, избранный способ защиты нарушенного права должен быть соразмерным последствиям нарушения права и не ущемлять прав иных лиц, в том числе к которым предъявлено требование об устранении нарушений.

Разрешая настоящий спор, суд установил, что объект капитального строительства, принадлежащий Радченко Э.О., расположен на земельном участке Савченко Н.С. не полностью, а частично, заступая фундаментом на 0,38 м². Суждений о соразмерности применённого способа защиты нарушенного права в виде сноса всего объекта капитального строительства допущенному нарушению апелляционное определение не содержит, суд также не проверил, возможно ли восстановление нарушенного права Савченко Н.С. иными способами.

Не дано судом апелляционной инстанции оценки выводам экспертов о том, что объекты капитального строительства с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], принадлежащие на праве собственности Радченко Э.О. и Пащенко А.Н., не являются самостоятельными объектами недвижимости. Влияет ли данное обстоятельство на возможность защиты нарушенного права Савченко Н.С. путём сноса объекта с кадастровым номером [REDACTED], суд не проверил.

При постановлении апелляционного определения судом в нарушение требований ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дана оценка апелляционному определению судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 мая 2021 г., копия которого имеется в материалах дела, которым администрации МО г. Краснодар отказано в удовлетворении исковых требований к Пащенко А.Н. и Радченко Э.О. о сносе самовольно возведённого объекта капитального строительства.

Не учтено судом апелляционной инстанции и то обстоятельство, что объект капитального строительства с кадастровым номером

██████████ поставлен на регистрационный учёт как жилой дом, в данном строении зарегистрированы и проживают граждане.

Таким образом, суд апелляционной инстанции 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.

Судом апелляционной инстанции при постановлении судебного акта 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 19 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 13 марта 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий ██████████

Судьи ██████████