



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-12-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Коледову Павлу Вячеславовичу о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Коледова П.В. Королькова О.В., действующего по доверенности от 15 марта 2022 г. № 02 АА 5959326, возражавшего против удовлетворения 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 Коледову П.В. о признании объекта капитального строительства, расположенного на принадлежащем ответчику земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 998 кв. м по адресу: [REDACTED], уч. № [REDACTED], самовольной постройкой и его сносе, а также о взыскании судебной неустойки.

В ходе рассмотрения дела Администрация уточнила требования и просила признать объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на вышеуказанном принадлежащем ответчику земельном участке, самовольной постройкой, обязать ответчика осуществить его снос в течение трех месяцев за свой счет, признать право собственности ответчика на данный объект отсутствующим путем аннулирования записи в Едином государственном реестре недвижимости и взыскать судебную неустойку.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 27 января 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 декабря 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25 апреля 2024 г. указанное апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым требования Администрации удовлетворены частично. Объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На ответчика Коледова П.В. возложена обязанность по сносу данного объекта за счет собственных средств в течение трех месяцев со дня вынесения

апелляционного определения. В удовлетворении требования о присуждении судебной неустойки отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. данное апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе Администрации ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 25 декабря 2025 г. Администрации восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 21 января 2026 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 кассационным судом общей юрисдикции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Коледову П.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 998 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] уч. № [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

На основании распоряжения управления муниципального земельного контроля Администрации от 16 ноября 2021 г. проведена внеплановая выездная проверка, в ходе которой установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, имеющий признаки самовольной постройки, о чем 26 ноября 2021 г. составлен акт № 567.

Согласно письму департамента архитектуры и градостроительства Администрации информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства на указанном земельном участке отсутствует.

С целью установления технических характеристик спорного объекта, его соответствия градостроительным и строительным нормам и правилам, а также оценки возможности устранения выявленных несоответствий определением суда первой инстанции от 23 июня 2022 г. по делу назначена экспертиза.

Из заключения экспертов АНО Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг» от 17 октября 2022 г. № А-23-10-22 следует, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен и зарегистрирован объект капитального строительства – здание с кадастровым номером [REDACTED]. На момент осмотра исследуемый объект капитального строительства не эксплуатируется. Указанный объект площадью 462,3 кв. м является трехэтажным и отвечает понятию объекта индивидуального жилищного строительства, соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского собрания Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 (далее – Правила землепользования и застройки), не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не создает препятствий владельцам соседних домовладений в пользовании своими строениями (сооружениями) и земельными участками, а также не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Приняв во внимание заключение эксперта, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении иска.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность судебного постановления с учетом доводов апелляционной жалобы Администрации, определением от 31 августа 2023 г. назначил по делу повторную судебную экспертизу.

Согласно выводам эксперта ООО «ГК Бизнес-Эксперт», изложенным в заключении от 25 октября 2023 г. № 11/2023, спорный объект полностью расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], является объектом индивидуального жилищного строительства, градостроительным, строительным, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам, требованиям градостроительных регламентов соответствует, угрозу жизни и здоровью граждан не создает, права и законные интересы третьих лиц не нарушает, препятствий в пользовании смежными земельными участками и расположенными на них строениями не создает. Фактическое использование данного объекта соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции отнесся критически к заключению повторной судебной строительно-технической экспертизы и, указав, что спорный объект капитального строительства возведен в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации г. Сочи, в связи с чем создает угрозу безопасности полетов, а кроме того, находится в зоне оползневых процессов («ОПП-О»), удовлетворил требования Администрации.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, кассационный суд общей юрисдикции исходил из того, что вопросы о нахождении спорного объекта капитального строительства в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации г. Сочи и в зоне оползневых процессов («ОПП-О») ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции не ставились, а суд апелляционной инстанции, не обладая специальными знаниями, сделал выводы об угрозе жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции вновь назначил по делу судебную экспертизу.

Согласно заключению экспертов ООО «Ассоциация экспертов Краснодарского края» от 12 февраля 2025 г. № А24-081/СЭ исследуемый объект находится в стадии незавершенного строительства, однако по своему объемно-планировочному решению, а также внутреннему наполнению и выполненным отделочным работам имеет признаки объекта индивидуального жилищного строительства. Функциональное использование объекта капитального строительства соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Исследуемый объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], имеет несоответствия обязательным строительным, противопожарным и градостроительным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки, в настоящем виде создает угрозу жизни и здоровью граждан. При этом угроза жизни и здоровью граждан со стороны спорного объекта будет исключена при устранении выявленных несоответствий путем выполнения ряда мероприятий. Объект строительства имеет несоответствия правилам землепользования и застройки в части несоблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, в связи с чем нарушает права и законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства.

Исследуемый объект недвижимости расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации г. Сочи, в зоне оползневых процессов «ОГП-О».

Экспертами предложены способы приведения спорного объекта недвижимости в соответствие с градостроительными, строительными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, Правилами землепользования и застройки.

Исследовав и оценив доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции вновь пришел к выводу о том, что спорный объект находится в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации г. Сочи и в зоне оползневых процессов («ОГП-О»), что создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

Повторно отменяя определение суда апелляционной инстанции, Четвертый кассационный суд общей юрисдикции указал, что судом апелляционной инстанции не выполнены указания суда кассационной инстанции, содержащиеся в определении от 25 апреля 2024 г., в результате чего не установлены обстоятельства нахождения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в приаэродромной зоне и в зоне оползневых процессов, создания угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

Кроме того, кассационный суд общей юрисдикции указал, что судебная коллегия Краснодарского краевого суда при назначении экспертизы не приняла во внимание распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р, согласно которому судебно-строительная экспертиза по делам

о самовольном строительстве должна проводиться исключительно государственными судебно-экспертными учреждениями, каковым ООО «Ассоциация экспертов Краснодарского края» не является, а также что для правильного разрешения настоящего спора надлежало установить, возможно ли сохранение спорного объекта, принадлежащего ответчику, в том виде, в котором он возведен, либо после приведения его в соответствие с требованиями законодательства или же он подлежит сносу в полном объеме.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационным судом общей юрисдикции допущены существенные нарушения норм процессуального права.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

В соответствии с частью 1 статьи 379⁷ названного кодекса основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу части 3 статьи 390 указанного кодекса кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Как разъяснено в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в

суде кассационной инстанции» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17), иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются. Однако, если судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств (например, судебное постановление в нарушение требований статьи 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), кассационный суд общей юрисдикции учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения.

Из приведенных положений процессуального закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что оценка доказательств не относится к компетенции суда кассационной инстанции, а несогласие с оценкой доказательств судами первой и апелляционной инстанций и с их выводами об установленных на основе оценки доказательств обстоятельствах дела не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции, исследовав и оценив доказательства, в том числе заключения судебных экспертиз, признал их достаточными для разрешения спора по существу, однако кассационный суд общей юрисдикции в нарушение приведенных выше норм процессуального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации дал им собственную оценку, не согласившись с выводами суда апелляционной инстанции.

Кроме того, отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2025 г., Четвертый кассационный суд общей юрисдикции указал, что судом апелляционной инстанции не выполнены указания суда кассационной инстанции, содержащиеся в определении от 25 апреля 2024 г., а именно не установлены обстоятельства нахождения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в приаэродромной зоне и в зоне оползневых процессов, создания угрозы жизни и здоровью граждан.

Между тем в силу части 4 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязательными для суда, вновь рассматривающего дело, являются указания вышестоящего суда о толковании закона.

В пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 разъяснено, что в случае отмены постановления суда первой или апелляционной инстанции и направления дела на новое рассмотрение указания суда кассационной инстанции о применении и толковании норм материального права и норм процессуального права являются обязательными для суда, вновь рассматривающего дело (статья 379^б, часть 4 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Осуществляя толкование норм материального права, кассационный суд общей юрисдикции указывает, в частности, какие обстоятельства с учетом характера спорного материального правоотношения имеют значение для дела, какой из сторон они должны доказываться, какие доказательства являются допустимыми.

Из приведенной выше нормы процессуального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что обязательными для суда, вновь рассматривающего дело, являются указания вышестоящего суда именно о применении и толковании норм материального права и норм процессуального права.

Ссылаясь на невыполнение указаний суда кассационной инстанции, содержащихся в определении от 25 апреля 2024 г., судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции фактически не соглашается с выводами суда апелляционной инстанции об установлении на основе оценки доказательств юридически значимых обстоятельств дела, что само по себе не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

В интересах законности кассационный суд общей юрисдикции вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления (часть 2 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

По настоящему делу кассационный суд общей юрисдикции, сделав ошибочные выводы о наличии оснований для направления дела на новое апелляционное рассмотрение, приведенные выше обязанности кассационного суда общей юрисдикции не исполнил и остальные доводы кассационной жалобы на рассмотрел.

Допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм права являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. и направления дела на новое кассационное рассмотрение.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи