



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ26-14-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселёва А.П. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к Корнееву Алексею Александровичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Корнеева Алексея Александровича к администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края о признании права собственности на жилой дом по кассационной жалобе администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Горохову И.В. и представителя Абумислимова Э.Н., Ризванова Р.Р., Алексеевой Н.А., Герасимова М.Н., Богомягкова Д.В., Курьянова Н.С., Бибичева Р.В., Гороховой А.В., Зубовой Е.Ю., Кордубы А.В., Колбатовой Г.Е., Ковалевой Ю.В., Киселевой А.В., Карташева А.В., Иславиной Ю.В., Заводченко М.И., Гальцова В.В., Шкуриной Е.В., Раганян А.Л., Соколова М.П., Ратушной О.В., Сухановой В.Н., Широкова Д.А., Широковой А.В., Щепетковой Е.Е., Чесноковой Г.Ю., Чайкиной И.В., Хуббиевой О.И., Фишер Е.Ю., Устинова Д.В., Усковой Т.Н., Уваровой М.П., Токаревой С.В., Махмудова М.Н., Маневича А.Н., Лебедевой М.А., Лебедевой Е.Г., Лапушкиной И.Г., Поповой О.А., Мордовина А.Н., Петрова Д.А., Морозовой И.А., Крючковой И.В., Корсун Я.А. –

Архангельскую Е.О., возражавших 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 г. Сочи) обратилась в суд с иском к Корнееву А.А. о признании самовольной постройки, расположенной на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 900 кв.м по адресу: [REDACTED], и её сносе.

Не согласившись с требованиями администрации г. Сочи, Корнеев А.А. обратился с встречным иском о признании права собственности на жилой дом площадью 2756,8 кв.м, расположенный на этом же земельном участке.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июня 2020 г. иск удовлетворён. Объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Корнеева А.А. возложена обязанность в течение двух месяцев со дня вступления решения в силу осуществить его снос за счёт собственных средств. В удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 августа 2020 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение о частичном удовлетворении требований администрации г. Сочи и оставлении встречного иска Корнеева А.А. без рассмотрения по существу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 апреля 2021 г. апелляционное определение от 25 августа 2020 г. отменено в части разрешения требований администрации г. Сочи, в указанной части дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам этого же суда от 25 апреля 2024 г. апелляционные жалобы лиц, не привлечённых к участию в деле, – Киселёвой А.В., Колбатовой Г.Е., Петрова Д.А. и других оставлены без рассмотрения по существу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. указанное выше апелляционное определение оставлено без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 марта 2025 г. апелляционные жалобы лиц, не привлечённых к участию в деле, – Токаревой С.В., Герасимова М.Н. и Сухановой В.Н. оставлены без рассмотрения по существу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г. апелляционное определение от 4 марта 2025 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 2 февраля 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

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 настоящей 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).

Частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебнo-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда (часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 379⁶ этого же кодекса 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 данного кодекса суд кассационной инстанции 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.

В силу части 4 статьи 13 и части 3 статьи 320 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, не привлечённые к участию в деле, вне зависимости от того, указаны ли они в мотивировочной или

резолютивной части судебного постановления, вправе обжаловать в апелляционном порядке решение суда первой инстанции, которым разрешён вопрос об их правах и обязанностях.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Корнееву А.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 900 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилым дом на одну семью).

В уведомлении от 15 мая 2019 г. № 1447 Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г. Сочи сообщил Корнееву А.А. о соответствии указанных им параметров возводимого объекта индивидуального жилищного строительства установленным требованиям.

Из акта от 28 октября 2019 г. № 14-Х-Ф-330-СС, составленного заместителем начальника отдела государственного строительного надзора по г. Сочи, следует: по результатам внеплановой проверки, проведённой в период с 18 октября по 28 октября 2019 г., установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем Корнееву А.А., выполнены работы по строительству пятиэтажного монолитного каркаса многоквартирного жилого дома, имеющего обособленные помещения с выходом на общую лестничную клетку, а также общие инженерные системы. При строительстве данного объекта выявлены следующие нарушения: отсутствие разрешения на строительство многоквартирного дома; отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации; отсутствие утверждённой проектной документации; строительные работы ведутся лицом (Корнеевым А.А.), не являющимся членом саморегулируемой организации (СРО), что запрещено при возведении объектов капитального строительства.

Для установления технических характеристик спорного объекта, его соответствия градостроительным и строительным нормам, а также оценки возможности устранения выявленных нарушений определением суда первой инстанции от 22 января 2020 г. по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг».

Согласно экспертному заключению АНО «Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг» от 13 марта 2020 г. № А-01-03-20 спорный объект капитального строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], не является объектом индивидуального жилищного строительства, имеет шесть этажей, ориентировочная общая площадь – 2778 кв.м, площадь застройки – 463 кв.м, высота здания – 21 м. По результатам экспертизы установлены отклонения объекта от параметров разрешённого строительства, а именно: не соблюдены минимальные отступы от границ земельного участка; нарушена предельная высота объекта (21 м при допустимой высоте 15 м); превышен коэффициент использования территории (КИТ) до 2,99 при допустимых 0,6.

Приняв во внимание данное экспертное заключение, суд первой инстанции пришёл к выводу о признании возведённого Корнеевым А.А. объекта капитального строительства самовольной постройкой, указав на несоответствие его фактических параметров и назначения уведомлению о планируемом строительстве, что выразилось в возведении многоквартирного жилого дома вместо объекта индивидуального жилищного строительства, а также в нарушении установленных правилами землепользования и застройки предельных параметров, в том числе высоты здания, коэффициента использования территории и минимальных отступов от границ земельного участка.

Учитывая, что возведённая Корнеевым А.А. постройка является самовольной, суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении встречного иска.

Отменяя решение суда первой инстанции и частично удовлетворяя требования администрации г. Сочи, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что допущенные при строительстве объекта нарушения градостроительных норм и правил носят устранимый характер и могут быть исправлены без сноса всего здания, в связи с чем возложил на Корнеева А.А. обязанность привести строение в соответствие с установленными требованиями путём сноса 4–6 этажей.

Отменяя апелляционное определение в части разрешения требований администрации г. Сочи и направляя дело на новое рассмотрение, кассационный суд общей юрисдикции указал на то, что в экспертном заключении АНО «Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг» от 13 марта 2020 г. № А-01-03-20 отсутствуют указания на возможность и способы устранения выявленных при строительстве нарушений, а выводы суда апелляционной инстанции по данному вопросу, не обладающего специальными познаниями, не подтверждены материалами дела.

При новом рассмотрении судебная коллегия Краснодарского краевого суда определением от 5 октября 2021 г. назначила по делу дополнительную строительно-техническую судебную экспертизу, поручив её проведение АНО «Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг».

Согласно выводам экспертного заключения АНО «Центр экспертиз и оценки «Эксперт Консалтинг» от 4 марта 2022 г. № А-06-03-22 приведение спорного объекта капитального строительства в соответствие с параметром разрешённого строительства невозможно без проведения реконструкции, которая, в свою очередь, приведёт к полной утрате возможности его эксплуатации, так как реконструкция каркаса (в части уменьшения этажности и площади застройки) затронет целостность и приведёт к утрате ограждающих конструкций кровли, частично наружной отделки (фасадов), внутренней отделки, а также целостности инженерных систем.

Приняв во внимание экспертное заключение, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о невозможности устранения допущенных при строительстве спорного объекта нарушений без его полного сноса, в связи с чем оставил решение суда первой инстанции без изменения.

23 октября 2024 г. от лиц, не привлечённых к участию в деле, – Токаревой С.В., Герасимова М.Н. и Сухановой В.Н. поступила апелляционная жалоба на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июня 2020 г., из которой усматривается следующее.

6 марта 2022 г. между Герасимовым М.Н. и Корнеевым А.А. заключён предварительный договор купли-продажи, по которому стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи жилого помещения с условным номером 61 площадью 26,22 кв.м в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 928 кв.м, образованном в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

30 апреля 2020 г. между Токаревой С.В. (займодавцем) и Корнеевым А.А. (заёмщиком) заключён договор целевого займа, по условиям которого займодавец передал заёмщику денежную сумму в размере 1 880 000 руб. на строительство домовладения на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Обязательства заёмщика обеспечены залогом в отношении помещения со строительным номером 41 площадью 20,9 кв.м, расположенного в этом же домовладении. По условиям договора заёмщик обязался передать займодавцу в счёт погашения долга указанное помещение.

30 марта 2021 г. между Сухановой В.Н. (цессионарием), Корнеевым А.А. (должником) и Чистяковой Т.Н. (цедентом) заключён договор уступки права требования по договору целевого займа от 5 марта 2019 г., по которому займодавец (Чистякова Т.Н.) передала заёмщику (Корнееву А.А.) денежную сумму в размере 1 591 820 руб. на строительство домовладения на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Обязательства заёмщика обеспечены залогом в отношении помещения со строительным номером 45, площадью 26,22 кв.м, расположенного в этом же домовладении. По условиям договора займа заёмщик обязался передать займодавцу в счёт погашения долга указанное помещение.

В апелляционной жалобе Токарева С.В., Герасимов М.Н. и Суханова В.Н. ссылались на то, что помещения, в отношении которых у них заключены договоры с Корнеевым А.А., находятся в здании, признанном самовольной постройкой на основании решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июня 2020 г.

Исходя из изложенного заявители полагали, что данным судебным актом затронуты их права и обязанности, однако к участию в деле они не привлекались.

Оставляя апелляционные жалобы Токаревой С.В., Герасимова М.Н. и Сухановой В.Н. без рассмотрения по существу, суд апелляционной инстанции исходил из того, что вопрос об их правах на недвижимость решением суда не разрешался. Право распоряжаться этими помещениями у Корнеева А.А. не возникло.

По мнению суда апелляционной инстанции, тот факт, что Корнеев А.А. взял на себя договорные обязательства по передаче заявителям в собственность

указанных помещений, не свидетельствует о нарушении их прав обжалуемым судебным постановлением.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции с данными выводами не согласился, указав, что принятым по делу решением затрагиваются права и обязанности Токаревой С.В., Герасимова М.Н. и Сухановой В.Н., в связи с чем они должны были быть привлечены к участию в деле для дачи пояснений и представления доказательств.

При этом суд кассационной инстанции отметил, что по настоящему делу судебная экспертиза государственными судебными экспертными учреждениями не проводилась, в то время как согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р судебная экспертиза по делам о самовольном строительстве должна проводиться исключительно государственными учреждениями.

Кроме того, кассационный суд общей юрисдикции указал на необходимость проверки в суде апелляционной инстанции доводов заявителей об их фактическом проживании в спорном строении.

В связи с изложенными обстоятельствами суд кассационной инстанции отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда кассационной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Так, по результатам рассмотрения спора суды первой и апелляционной инстанций установили все юридически значимые обстоятельства, необходимые для квалификации спорного объекта как самовольной постройки, в том числе путём назначения по делу судебных экспертиз и оценки заключений, составленных по их результатам.

Обстоятельства фактического проживания граждан в спорном строении не являлись предметом исследования при неоднократном рассмотрении дела и не заявлялись в качестве доводов сторонами спора. Данные обстоятельства также не нашли отражения в выводах проведённых по делу судебных экспертиз.

Таким образом, кассационный суд общей юрисдикции переоценил доказательства по делу, вышел за рамки доводов сторон и отверг установленные судами обстоятельства, свидетельствующие о том, что спорный объект капитального строительства возведён в отсутствие необходимых разрешений и с нарушением градостроительных норм на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства многоквартирного дома.

Помимо этого, на момент рассмотрения дела (2020–2022 гг.) распоряжение Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебными экспертными организациями» не содержало указаний о проведении строительно-технической экспертизы по делам, связанным с самовольным строительством, исключительно государственными экспертными учреждениями. Данное требование вступило в силу с

31 октября 2023 г. (распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р).

Из материалов дела также усматривается, что Токарева С.В. 20 декабря 2023 г. уже обращалась с апелляционной жалобой на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 июня 2020 г., ссылаясь на заключение с Корнеевым А.А. договора целевого займа от 30 апреля 2020 г. (т. 5, л. д. 69–84).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2024 г. апелляционные жалобы лиц, не привлечённых к участию в деле, в том числе Токаревой С.В., оставлены без рассмотрения по существу.

В последующем Токарева С.В. подала кассационную жалобу на данное апелляционное определение (т. 9, л. д. 24–31).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. апелляционное определение от 25 апреля 2024 г. в части оставления без рассмотрения апелляционных жалоб лиц, не привлечённых к участию в деле, в том числе Токаревой С.В., оставлено без изменения.

Кассационная жалоба Токаревой С.В. также оставлена судом кассационной инстанции без рассмотрения.

Кроме того, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 марта 2025 г. апелляционная жалоба Токаревой С.В., Герасимова М.Н. и Сухановой В.Н. оставлена без рассмотрения по существу, то есть дело судом апелляционной инстанции по существу спора не рассматривалось.

При таких обстоятельствах в силу части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции при рассмотрении кассационной жалобы названных выше лиц на оставление их апелляционной жалобы без рассмотрения не вправе был входить в рассмотрение дела по существу спора.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г. подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 марта 2025 г.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2025 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 марта 2025 г.

Председательствующий

Судьи