



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГПР26-13-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Марьина А.Н. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации федеральной территории «Сириус» к Павловой Ольге Александровне о сносе самовольных построек,

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации и кассационной жалобе администрации федеральной территории «Сириус» на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., поддержавшего доводы кассационного представления, объяснения представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г., действующей по доверенности от 11 августа 2025 г. № 29, поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Павловой О.А. и ее представителя Сырцева А.В., действующего по доверенности от 7 марта 2026 г. № 23АВ6222351, возражавших против удовлетворения кассационного представления и кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация федеральной территории «Сириус» обратилась в суд с иском к Павловой О.А. о признании самовольными построек (двухэтажный объект капитального строительства и некапитальный вспомогательный объект), расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 568 кв. м по адресу: [REDACTED], а также их сносе.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г. исковые требования удовлетворены частично. Некапитальный вспомогательный объект площадью 125 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Павлову О.А. возложена обязанность в течение двух месяцев с момента вступления решения суда в законную силу осуществить снос данного объекта.

Постановлено взыскать судебную неустойку в размере 1 000 руб. в день за каждый день просрочки исполнения ответчиком решения суда.

В удовлетворении остальной части требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2024 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований администрации федеральной территории «Сириус» о сносе самовольной постройки отменено, в указанной части по делу принято новое решение, которым двухэтажный объект капитального строительства площадью 217,8 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Павлову О.А. возложена обязанность в течение трёх месяцев со дня вынесения судебного акта осуществить снос данной постройки.

Решение суда изменено в части увеличения суммы судебной неустойки с 1 000 руб. до 10 000 руб. за каждый день просрочки Павловой О.А. исполнения решения суда.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. апелляционное определение от 1 августа 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении требований администрации федеральной территории «Сириус» о сносе самовольной постройки, в указанной части по делу принято новое решение, которым двухэтажный объект капитального строительства площадью 217,8 кв. м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой. На Павлову О.А. возложена обязанность в течение трёх месяцев осуществить снос данного объекта.

В удовлетворении требований о взыскании с ответчика судебной неустойки отказано.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. апелляционное определение от 20 марта 2025 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации и кассационной жалобе администрации федеральной территории «Сириус» ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 9 февраля 2026 г. кассационное представление и 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 кассационном представлении, кассационной жалобе и в возражениях на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит представление и жалобу подлежащими 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 судом кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Павловой О.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 568 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства. В границах данного земельного участка расположен объект недвижимого имущества – жилой дом площадью 217,8 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий Павловой О.А. на праве собственности. Указанному дому присвоен адрес: [REDACTED].

Основанием возникновения права собственности Павловой О.А. на указанные выше объекты недвижимости являются договоры купли-продажи земельного участка и жилого дома от 22 мая 2018 г. (1/2 доля в праве на дом и участок) и от 10 октября 2019 г. (1/2 доля в праве на дом и участок).

Согласно протоколу осмотра земельного участка от 20 сентября 2022 г. № 146/22-МЗК, составленному сотрудником отдела землеустройства и земельного контроля департамента имущественных отношений администрации федеральной территории «Сириус», на принадлежащем Павловой О.А. земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположено одноэтажное строение, имеющее второй мансардный этаж и вывеску на фасаде «[REDACTED]», а также малоэтажное строение.

Разрешение на строительство или реконструкцию данных объектов администрацией федеральной территории «Сириус» не выдавалось, уведомление о планируемом строительстве (реконструкции) собственником участка не направлялось.

Согласно результатам осмотра и общедоступным сведениям на указанном земельном участке ведётся гостиничная деятельность.

В соответствии со справкой от 27 октября 2022 г., выданной отделом подготовки градостроительной документации департамента архитектуры и градостроительной деятельности администрации федеральной территории «Сириус», земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]

расположен во второй зоне округа горно-санитарной охраны и в границах полос воздушных подходов аэродрома Сочи, а также в зоне оползневых процессов «ОГП-О» и в зоне подтопления п. Мирный.

Из ответа департамента архитектуры и градостроительства администрации г. Сочи Краснодарского края от 7 октября 2022 г. № 13788/21.01-15 следует, что сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию) или ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], отсутствуют.

В материалы дела представлены распоряжения главы администрации Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 14 апреля 1999 г. № 387-Р и от 16 января 2001 г. № 28-Р, которыми З [REDACTED] [REDACTED]. (первоначальному правообладателю земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) разрешено проектирование и строительство индивидуального жилого дома на принадлежащем ей земельном участке. В дело также представлено выданное администрацией Адлерского района г. Сочи Краснодарского края разрешение на завершение строительства жилого дома № [REDACTED] на указанном выше земельном участке.

С целью установления технических характеристик спорных объектов и их соответствия требованиям градостроительных, строительных норм и правил определением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 15 мая 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «АКБ «Альянс».

Согласно экспертному заключению ООО «АКБ «Альянс» от 17 ноября 2023 г. № 105-10-23 жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], представляет собой двухэтажное здание 2008 года постройки, площадь застройки – 151 кв. м, общая площадь – 217,8 кв. м, высота здания – 8 м, фактическое использование – жилое. В ходе исследования установлено, что указанный дом соответствует строительным и противопожарным нормам в части требований, предусмотренных СП 14.13330.2018, СП 4.13130.2013, а также Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». На момент исследования в указанном объекте проводились отделочные, ремонтные работы. Установлено наличие перепланировок и переустройств в помещениях внутри дома, направленных на устройство дополнительных санузлов, а также устройство (закладку) новых

дверных проёмов с целью достижения изолированности помещений. Расположенный на этом же земельном участке двухэтажный (вспомогательный) некапитальный объект площадью 125 кв. м предназначен для временного пребывания граждан. При этом конструкции данного объекта фактически выступают за границы земельного участка на 1 кв. м.

Частично удовлетворяя требования администрации федеральной территории «Сириус» и признавая некапитальный вспомогательный объект, расположенный на земельном участке ответчика, самовольной постройкой, суд первой инстанции исходил из того, что данное строение своими конструкциями выходит за пределы границ земельного участка Павловой О.А., что нарушает права третьих лиц. При этом суд, приняв во внимание экспертное заключение, отказал в признании самовольной постройкой двухэтажного строения, расположенного на этом же земельном участке, указав на несоразмерность избранного истцом способа защиты права характеру допущенных ответчиком нарушений, с учётом того, что эксплуатация спорного объекта, согласно выводам эксперта, осуществляется в соответствии с назначением земельного участка.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами об отсутствии признаков самовольной постройки у двухэтажного строения, расположенного на земельном участке ответчика, поскольку из общедоступных сведений в сети «Интернет» усматривалось, что данный объект фактически используется в качестве гостиницы под названием «[REDACTED]» и имеет соответствующую вывеску на фасаде. Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции признал двухэтажный объект капитального строительства самовольной постройкой и возложил на Павлову О.А. обязанность по его сносу.

Отменяя апелляционное определение и направляя дело на новое рассмотрение, кассационный суд общей юрисдикции указал на отсутствие в деле относимых и допустимых доказательств, свидетельствующих о фактическом использовании жилого дома в качестве гостиницы.

По результатам повторного рассмотрения дела суд апелляционной инстанции, дав оценку имеющимся доказательствам, а также сведениям, размещённым в общедоступных источниках информации в сети «Интернет», приняв во внимание наличие на фасаде спорного строения вывески «[REDACTED]», изолированность его помещений и устройство дополнительного санитарно-технического оборудования, пришёл к выводу о фактическом использовании двухэтажного объекта капитального строительства,

расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], в качестве объекта гостиничного типа, что не соответствует целевому назначению земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства.

Суд апелляционной инстанции указал, что возведение и эксплуатация объекта капитального строительства с целью оказания гостиничных услуг требуют получения разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию, отсутствие которых в совокупности с нарушением правил землепользования образует состав самовольной постройки по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом выводы экспертного заключения о целевом использовании указанного объекта суд признал необоснованными, поскольку они сделаны экспертом в отсутствие надлежащего исследования по данному вопросу.

Отменяя апелляционное определение и повторно направляя дело на новое рассмотрение в Краснодарский краевой суд, кассационный суд общей юрисдикции указал на ошибочность выводов названного суда о наличии признаков самовольной постройки у двухэтажного объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке ответчика, отметив, что судом не учтено наличие в деле разрешений на его строительство и на завершение строительства, выданных уполномоченным органом. Кроме того, суд кассационной инстанции сослался на ошибочность выводов судебной коллегии Краснодарского краевого суда о признании самовольной постройкой некапитального вспомогательного объекта, расположенного на земельном участке ответчика, указав, что выход его конструкций за границы земельного участка сам по себе не может служить достаточным основанием для его сноса.

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», 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 приведённых 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 заключение судебной экспертизы, признал их достаточными для разрешения спора по существу и установил, что спорные

объекты используется Павловой О.А. для предоставления гостиничных услуг, что подтверждается как сведениями, размещёнными в сети «Интернет», так и наличием на фасаде двухэтажного объекта капитального строительства вывески «[REDACTED]», переустройством его помещений в целях достижения их изолированности и устройства дополнительного санитарно-технического оборудования, а также использованием вспомогательного некапитального объекта для временного пребывания граждан (т. 2, л. д. 2–3).

С учётом указанных обстоятельств суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что возведение и эксплуатация объекта капитального строительства с целью оказания гостиничных услуг без получения разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию в совокупности с нарушением правил землепользования по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации образует состав самовольной постройки.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2025 г., кассационный суд общей юрисдикции в нарушение приведённых выше норм процессуального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации вышел за пределы предоставленных ему полномочий и осуществил переоценку доказательств.

Иные основания для отмены или изменения апелляционного определения, предусмотренные частью 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в определении судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. не приводятся.

Сделав ошибочные выводы о наличии оснований для направления дела на новое апелляционное рассмотрение, кассационный суд общей юрисдикции допустил существенные нарушения норм процессуального права, которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. и оставить в силе решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г. в неотмененной части и апелляционное определение

судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2025 г.

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 Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 августа 2025 г. отменить, оставить в силе решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 февраля 2024 г. в неотмененной части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2025 г.

Председательствующий

Судьи