



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-КГ26-2-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Асташова С.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области к Беляевой Ольге Алексеевне об устранении препятствий в распоряжении земельным участком

по кассационной жалобе Беляевой Ольги Алексеевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Беляевой О.А. Мешкова М.С., действующего по доверенности от 28 февраля 2024 г. № 36АВ4305913, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области обратился в суд с иском к Беляевой О.А. об устранении препятствий в

распоряжении земельным участком путем сноса принадлежащей ответчику постройки (гаража) с кадастровым номером [REDACTED] и исключения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве собственности на нее, указав, что часть данного объекта недвижимости расположена на находящемся в собственности Воронежской области земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 668 кв. м, который в установленном порядке для целей возведения данной постройки не предоставлялся (т. 1, л. д. 4–10).

Протокольным определением Советского районного суда г. Воронежа от 7 декабря 2023 г. наименование истца изменено на Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – Минимущества ВО) (т. 2, л. д. 86).

Решением Советского районного суда г. Воронежа от 14 декабря 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Управлению Судебного департамента в Воронежской области поручено перечислить внесенную истцом на депозитный счет Управления Судебного департамента в Воронежской области денежную сумму за проведение судебной экспертизы в пользу федерального государственного бюджетного учреждения «Липецкая лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» (далее – ФГБУ Липецкая ЛСЭ Минюста России).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 19 марта 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 октября 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований, по делу в этой части принято новое решение, которым на Беляеву О.А. возложена обязанность в срок до 17 марта 2025 г. включительно устранить препятствия в распоряжении Минимуществом ВО земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] путем частичного поэлементного демонтажа конструкций кровли (крыши) и фасадной стены гаража с кадастровым номером [REDACTED]. Постановлено погасить в ЕГРН регистрационную запись о

праве собственности Беляевой О.А. на гараж, исключить из ЕГРН сведения в отношении данного гаража. В удовлетворении остальной части требований отказано. С Беляевой О.А. взыскана государственная пошлина в размере 450 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. с учетом определения этого же суда от 19 сентября 2025 г. об исправлении описки апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17 декабря 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17 декабря 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 22 декабря 2025 г. Беляевой О.А. восстановлен срок подачи кассационной жалобы, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 6 апреля 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 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, нежилое помещение (гараж с подвалом) с кадастровым номером [REDACTED], площадью 57,8 кв. м, расположенное по адресу: [REDACTED],

██████████, потребительский гаражный кооператив «██████████» (далее – ПГК «██████████», гаражный кооператив), гараж № █████, с 22 сентября 2018 г. принадлежит на праве собственности Беляевой О.А. (т. 1, л. д. 23–24).

Ранее указанный объект недвижимости принадлежал Ш██████████, который, в свою очередь, приобрел его у Р██████████ по договору купли-продажи от 12 июля 2014 г. (т. 1, л. д. 117, 124–125, 156–158).

Р██████████ по состоянию на февраль 2014 г. являлась членом ПГК «██████████», в 2001 году она полностью выплатила паевой взнос и на момент отчуждения гаража с подвалом № █████ не имела задолженности по текущим платежам (т. 1, л. д. 111, 165).

24 апреля 2014 г. названная постройка (гараж) поставлена на кадастровый учет (т. 1, л. д. 148–149).

Земельный участок с кадастровым номером ██████████ площадью 34 842 кв. м, расположенный по адресу: ██████████, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «гаражи», принадлежит ПГК «██████████» на праве постоянного (бессрочного) пользования (т. 1, л. д. 28–30, 91–93, 179).

Актом установления границ от 26 июня 2002 г. произведен отвод в натуре границ данного земельного участка, фактически занимаемого гаражами (т. 1, л. д. 94), а 25 декабря 2002 г. право постоянного (бессрочного) пользования участком зарегистрировано за ПГК ██████████».

Земельный участок с кадастровым номером ██████████ площадью 5 668 кв. м, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «строительство автодрома», расположенный по адресу: ██████████, принадлежит на праве собственности Воронежской области (т. 1, л. д. 25, 226; т. 2, л. д. 19).

Согласно акту выездной проверки с приложенными к нему материалами фотофиксации от 21 сентября 2022 г. постройка с кадастровым номером ██████████ частично расположена на территории земельного участка с кадастровым номером ██████████ (площадь наложения составляет приблизительно 10 кв. м), частично – на территории земельного участка с кадастровым номером ██████████ (т. 1, л. д. 14–21).

С целью определения местоположения гаража относительно границ земельного участка, принадлежащего ПГК «██████████», года его постройки, технических характеристик, а также возможности его демонтажа определением

Советского районного суда г. Воронежа от 21 сентября 2023 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза (т. 2, л. д. 57–58).

Согласно заключению ФГБУ Липецкая ЛСЭ Минюста России от 21 ноября 2023 г. № 703/14-2-23 гараж с кадастровым номером [REDACTED], преимущественно расположенный в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего гаражному кооперативу, на 3,17 м выступает за его границы.

Экспертом также установлено, что указанный гараж расположен в ряду гаражного бокса и является встроенным в него, индивидуальными являются только его фасадная стена и крыша, а боковые и тыльные стены, а также фундамент – общими с соседними гаражами. В связи с тем что конструкции боковых стен являются общими, а перекрытия – заземленными, осуществить снос гаража без нарушения прав третьих лиц (то есть без нарушения целостности иных объектов) невозможно, поскольку отдельные элементы конструкции данного строения также представляют собой конструкции соседних гаражей. По имеющимся в материалах дела документам определить год постройки данного гаража не представляется возможным (т. 2, л. д. 62–68).

Допрошенный в судебном заседании эксперт ФГБУ Липецкая ЛСЭ Минюста России, составивший вышеназванное заключение, пояснил, что спорный гараж встроен в гаражный бокс, имеет общие стены с соседними гаражами. Технически возможен только демонтаж фасадной стены объекта, которая располагается в границах земельного участка, отведенного ПГК «[REDACTED]»; тыльная часть и частично боковая стена находятся за пределами границ этого участка. Демонтаж оставшейся части, которая расположена за границами участка ПГК «[REDACTED]», технически невозможен, поскольку повлечет обвал гаража; снос также невозможен.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 222, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44), исходил из того, что избранный истцом способ защиты нарушенного права в виде сноса строения, частично расположенного на земельном участке, не предоставленном для этих целей, является крайней мерой и подлежит применению лишь в случае, когда он не повлечет несоразмерные убытки и когда нарушение не может быть устранено иным способом.

Принимая во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы, суд первой инстанции пришел к выводу, что полный снос гаража приведет к нарушению целостности смежных объектов и причинению несоразмерного ущерба правам третьих лиц.

Отменяя при повторном рассмотрении дела решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о частичном удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что часть спорного гаража возведена на земельном участке, находящемся в публичной собственности и не предоставленном для возведения гаража, что свидетельствует о наличии признаков самовольной постройки.

Признав невозможным полный снос объекта, суд апелляционной инстанции возложил на ответчика обязанность по частичному демонтажу конструкций кровли и фасадной стены гаража. Одновременно суд апелляционной инстанции пришел к выводу о погашении записи о праве собственности на данную постройку и об исключении сведений о ней из ЕГРН.

Отклоняя доводы Беляевой О.А. о наличии оснований для предоставления ей земельного участка под принадлежащим ей гаражом в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», суд апелляционной инстанции исходил из того, что представленный ответчиком технический паспорт на данный гараж составлен по состоянию на 27 февраля 2014 г., то есть после 1 января 2013 г., а указание в нем года постройки (2001) сделано со слов заказчика и не подтверждено первичными документами технической инвентаризации. Отметил, что доказательств существования гаража до 29 декабря 2004 г. и проведения в отношении него технической инвентаризации до 1 января 2013 г. ответчиком не представлено.

С данными выводами согласился Первый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные

или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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 ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем 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 счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (пункт 2).

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44, последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3¹ статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения.

Согласно пункту 1 статьи 209 названного кодекса собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, и избираемый истцом способ защиты в случае удовлетворения его требований должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения, а также привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав.

Защита имущественных прав правообладателя должна осуществляться с соблюдением вытекающих из Конституции Российской Федерации требований справедливости, равенства и соразмерности, а также запрета на осуществление прав и свобод человека и гражданина с нарушением прав и свобод других лиц, то есть, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 12 июля 2007 г. № 10-П, таким образом, чтобы обеспечивался баланс прав и законных интересов участников гражданского оборота.

В соответствии с пунктом 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 44 снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением (созданием) объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В экспертном заключении ФГБУ Липецкая ЛСЭ Минюста России от 21 ноября 2023 г. № 703/14-2-23, составленном по результатам проведения по делу судебной строительно-технической экспертизы, указано, что спорный гараж встроен в гаражный бокс, конструкции боковых стен гаража являются общими с соседними гаражами. У данного строения индивидуальными являются только фасадная стена и крыша, а, соответственно, боковые и тыльная стены, а также фундамент – общими с соседними гаражами.

Вывод о наличии технической возможности осуществления частичного демонтажа конструкций этого гаража в экспертном заключении не содержится.

Отвечая на вопрос о возможности сноса постройки, эксперт указал, что осуществить ее демонтаж без нарушения прав третьих лиц, то есть без нарушения целостности иных объектов, невозможно, так как отдельные элементы конструкции данного гаража представляют собой одновременно часть конструкции соседних гаражей.

Однако при повторном рассмотрении дела суд апелляционной инстанции, ссылаясь на показания допрошенного в суде первой инстанции эксперта о том,

что имеется техническая возможность демонтажа конструкций спорного гаража, которые не являются общими с соседними гаражами в гаражном боксе, пришел к выводу о возложении на Беляеву О.А. обязанности по частичному поэлементному демонтажу конструкций кровли (крыши) и фасадной стены гаража с кадастровым номером [REDACTED]

При этом суд апелляционной инстанции не указал, как избранный способ защиты (частичный поэлементный демонтаж конструкций кровли и фасадной стены) приведет к восстановлению прав публичного собственника смежного земельного участка с учетом того, что фасадная стена спорного объекта располагается в границах земельного участка гаражного кооператива, а остальные элементы строения, в том числе фундамент, в результате демонтажа кровли (крыши) и фасадной стены останутся неизменными.

Кроме того, из экспертного заключения и содержания протокола судебного заседания Советского районного суда г. Воронежа от 7 декабря 2023 г. следует, что демонтаж тыльной и боковой стен гаража, расположенных за пределами границ земельного участка гаражного кооператива, невозможен, так как приведет к обрушению гаража и нарушению прав третьих лиц. Одновременно экспертом указано на невозможность сноса и всего строения.

Судом апелляционной инстанций также не учтено, что значительная часть гаража законно расположена на земельном участке ПГК «[REDACTED]» и лишь малая часть выступает за его границы.

Наличие сведений о том, что сохранение спорного строения в текущем состоянии представляет угрозу жизни или здоровью граждан, судами не установлено.

С учетом изложенного вывод суда апелляционной инстанции о возможности применения избранного способа защиты права противоречит положениям действующего законодательства, не учитывает разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации и правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации и не основан на установленных по делу обстоятельствах.

Кроме того, возложение на ответчика обязанности по частичному демонтажу конструкций принадлежащего ей гаража при одновременном погашении записи о праве собственности на этот объект и исключении сведений о нем из ЕГРН создает правовую неопределенность и влечет выбытие спорного объекта в измененном виде из гражданского оборота без определения его дальнейшей правовой судьбы.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций по настоящему делу допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

По данному делу после принятия обжалуемого апелляционного определения вынесено определение Советского районного суда г. Воронежа от 10 марта 2025 г. о взыскании судебных расходов, которое в связи с отменой названного апелляционного определения также подлежит отмене.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 17 декабря 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. и определение этого же суда от 19 сентября 2025 г. об исправлении описки отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определение Советского районного суда г. Воронежа от 10 марта 2025 г. отменить.

Председательствующий

Судьи