



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 45-КГ26-12-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Невьянского городского округа к Черницыну Андрею Владимировичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Черницына Андрея Владимировича к администрации Невьянского городского округа о признании права собственности на земельный участок,

по кассационной жалобе администрации Невьянского городского округа на определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Черницына А.В., его представителя Крисько Д.С., возражавших против удовлетворения жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Невьянского городского округа обратилась в суд с иском к Черницыну А.В. о признании жилого дома, общей площадью 112,8 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] самовольной постройкой, возложении на ответчика

обязанности освободить земельный участок путём сноса самовольной постройки, взыскании с Черницына А.В. в пользу истца судебной неустойки на случай неисполнения решения суда в размере 1000 руб. за каждый день просрочки, начиная со дня вступления решения суда в законную силу и до дня фактического исполнения судебного решения, взыскании платы за фактическое пользование земельным участком в размере 4228,76 руб. (с учётом увеличения исковых требований).

Черницын А.В. обратился к администрации Невьянского муниципального округа со встречным иском о признании права собственности на земельный участок площадью 2029 кв.м, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населённых пунктов, по координатам характерных точек, указанных в межевом плане от 5 сентября 2024 г.

Решением Невьянского городского суда Свердловской области от 15 января 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 13 мая 2025 г., исковые требования администрации Невьянского муниципального округа удовлетворены частично. Жилой дом общей площадью 112,8 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], признан самовольной постройкой, на Черницына А.В. возложена обязанность освободить самовольно занятый земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] путём сноса расположенного на нём строения в течение трёх месяцев со дня вступления решения суда в законную силу. С Черницына А.В. в пользу администрации Невьянского муниципального округа взыскана судебная неустойка в размере 1000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда по истечении трёх месяцев со дня вступления решения суда в законную силу и до дня фактического исполнения решения, в доход местного бюджета взыскана госпошлина в размере 3000 руб. В удовлетворении встречных исковых требований Черницына А.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. апелляционное определение отменено в части оставления без изменения решения суда об удовлетворении требований администрации Невьянского городского округа, в отменённой части дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции. В остальной части решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 13 января 2026 г. решение Невьянского городского суда Свердловской области от 15 января 2025 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Администрации Невьянского городского округа к Черницыну А.В. о сносе самовольной постройки отказано.

В кассационной жалобе администрация Невьянского городского округа ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 20 мая 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 кассационную 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 судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 350 кв.м, расположенном по адресу: [REDACTED], дата присвоения кадастрового номера – 1 января 1994 г., категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства, вид ограничения (обременения) – арест на основании определения Невьянского городского суда от 11 ноября 2015 г., находится жилой дом общей площадью 112,8 кв.м.

Решением Невьянского городского суда от 1 июня 2017 г. по делу № 2-405/2017 с учётом апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 8 ноября 2017 г. удовлетворены исковые требования Невьянского городского прокурора, действующего в интересах Невьянского городского округа, к Черницыну А.В., признана недействительной выписка из похозяйственной книги от 19 сентября 2014 г., выданная на имя Черницына А.В., о праве пользования земельным участком общей площадью 350 кв.м № [REDACTED] по ул. [REDACTED] [REDACTED], за подписью С[REDACTED]. Земельный участок № [REDACTED] по ул. [REDACTED] [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учёта. Указано, что решение является основанием для аннулирования записи о государственной регистрации права Черницына А.В. на данный земельный участок, который истребован из незаконного владения Черницына А.В. В рамках указанного дела также было установлено, что сведений о выдаче разрешения на строительство жилого дома, а также сведений о технической инвентаризации каких-либо

построек на спорном земельном участке суду представлено не было, факт занятия участка в отсутствие отвода ответчик не оспаривал, при этом ссылаясь на то, что на земельном участке без разрешения на строительство им был возведён деревянный дом, который находится в ветхом состоянии.

Данное решение суда ответчиком не исполнено, спорный земельный участок не возвращён органу местного самоуправления, кроме того, ответчиком возведён жилой дом площадью 112,8 кв.м.

Решением Невьянского городского суда Свердловской области от 21 декабря 2017 г. по делу № 2-771/2017 частично удовлетворены иски администрации Невьянского городского округа к Черницыну А.В., К [REDACTED] и другим о признании недействительными записи в похозяйственной книге администрации поселка Калиново Невьянского района № 6 за 1997-2001 г. в отношении земельных участков, расположенных в пос. [REDACTED], в том числе по ул. [REDACTED], площадью 1350 кв.м, глава хозяйства – Черницын А.В. Судом установлено, что земельные участки в установленном порядке ответчикам не предоставлялись.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Невьянского городского суда от 2 июля 2024 г. по делу № 2-578/2024 Черницыну А.В. отказано в признании права собственности на жилой дом площадью 112,8 кв.м, по адресу: [REDACTED], в порядке приобретательной давности. В обоснование требований истец ссылаясь на факт возведения в 1996 году фундамента, сруба дома-бани, последующей достройки объекта с увеличением его площади, в том числе за счёт обустройства мансардного помещения, отделки объекта. Согласно техническому плану здания от 21 марта 2024 г. год завершения строительства – 1997 г., материал наружных стен – деревянные. Из технического заключения, подготовленного ООО «Ремонт-проект», следует, что здание на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] является объектом капитального строительства и по основным техническим характеристикам квалифицируется как индивидуальный жилой дом (п. 3.5 СП 55.13330.2016), не является опасным для окружающей среды и жизнедеятельности людей, его дальнейшая эксплуатация в качестве жилого дома не противоречит действующему законодательству в части обеспечения физико-технических и архитектурно-планировочных показателей, пожарных и санитарных норм, предъявляемых к жилым зданиям и помещениям. Суд указал, что приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведённое строение.

В обоснование встречных исковых требований Черницын А.В. указал, что в его владении и пользовании с 1996 года находится земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], в районе участка Б, площадью 2029 кв.м, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства. Основанием владения и пользования земельным участком является факт предоставления

земельного участка Калиновским химическим заводом отцу истца – Черницыну В.А., что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру, кроме того, часть земельного участка приобретена истцом у В [REDACTED], что подтверждается распиской, в результате чего сформировался земельный участок площадью 2029 кв.м.

Как следует из ответа АО «Калиновский химический завод» (далее – АО «КХЗ») от 14 января 2025 г. на судебный запрос от 13 декабря 2024 г., сведений о выделении земельного участка с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], в районе участка Б, Черницыну В.А. в АО «КХЗ» не имеется. Земельные участки с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства работникам предприятия в 1995-1996 гг. не предоставлялись (т.1, л.д.149). Основанием для внесения платы по приходному кассовому ордеру от 27 февраля 1996 г. № 616 является предоставление земельного участка под строительство гаража и хозсарая по адресу: [REDACTED], в районе 100-квартирного дома по ул. [REDACTED]. При выделении участков под строительство гаражей и хозсараев работникам АО «КХЗ» были выданы необходимые документы, на основании которых впоследствии данные объекты были оформлены в собственность граждан.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования администрации, исходил из того, что жилой дом находится на земельном участке, который не принадлежит ответчику ни на праве собственности, ни на ином законном праве, в связи с чем подлежит освобождению, а жилой дом – сносу. Факт возведения самовольной постройки на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 350 кв.м установлен вступившим в законную силу решением суда по делу № 2-578/2024, а вступившим в законную силу решением Невьянского городского суда от 1 июня 2017 г. по делу № 2-405/2017 названный земельный участок истребован из владения Черницына А.В., данные решения имеют преюдициальное значение для разрешения настоящего спора.

Отклоняя ходатайство Черницына А.В. о применении срока исковой давности, суд указал, что земельный участок относится к землям неразграниченной государственной собственности, а ответчик самовольно занял данный участок, администрация как представитель публичного собственника не была лишена владения участком, в связи с чем требования о сносе направлены на устранение нарушения права, не связанного с лишением владения.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд исходил из того, что Черницыным А.В. не представлено правоустанавливающих документов, которые подтверждали бы право ответчика на земельный участок. Так, во владении Черницына А.В. находится земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 350 кв.м; в отношении земельного участка площадью 2029 кв.м решения о его образовании уполномоченными органами не принималось, обстоятельства того, что Черницын А.В. в отсутствие законных

оснований установил ограждение, в результате чего в его фактическом пользовании оказалась территория земель, государственная собственность на которые не разграничена, не свидетельствует об образовании земельного участка площадью 2029 кв.м как самостоятельного объекта недвижимости.

Кассационный суд общей юрисдикции, отменяя апелляционное определение в части разрешения требований администрации о сносе самовольной постройки, исходил из того, что выводы судебных инстанций о необходимости сноса самовольной постройки ввиду того, что земельный участок, на котором расположен жилой дом, не выбывал из владения публично-правового образования, не основан на установленных обстоятельствах. Кроме того, не установлено наличие угрозы жизни и здоровью граждан, а также не учтено, что требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении проживающих в нем граждан.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с существенными нарушениями норм права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

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.

В пункте 2 постановления 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 № 44) разъяснено, что самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения

постройки и являются действующими на дату её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются её 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 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности её сохранения (пункт 10).

В силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Из материалов дела следует, что в обоснование требований по делу № 2-578/2024 Черницын А.В. ссылаясь на возведение им дома в 1997 году изначально как дома-бани, его последующую реконструкцию. Также факт существования постройки подтверждается материалами уголовного дела № 1-129/2010, при этом в рамках рассмотрения дела № 2-405/2017 сведений о выдаче разрешения на строительство жилого дома, как и сведений о технической инвентаризации каких-либо построек на спорном земельном участке не представлено.

Полномочия кассационного суда общей юрисдикции закреплены в статье 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с частью 3 которой 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, а также принимать дополнительные доказательства.

Как разъяснено в пунктах 35 – 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», одним из оснований отмены или изменения кассационным судом общей юрисдикции судебных постановлений в силу части 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций. О наличии данного основания могут свидетельствовать противоречия между выводами о применении нормы права

и установленными судами первой и (или) апелляционной инстанций фактическими обстоятельствами.

Суд кассационной инстанции вправе изменить правовую квалификацию отношений сторон, данную судами первой и (или) апелляционной инстанций, основываясь на установленных судами первой и апелляционной инстанций обстоятельствах.

Кассационный суд общей юрисдикции согласно части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

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.

Таким образом, часть 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, находясь в системной связи с другими положениями параграфа первого главы 41 этого же кодекса, регламентирующими производство в кассационном суде общей юрисдикции, предоставляет названному суду при проверке судебных постановлений право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяет ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела, подменяя тем самым суды первой и апелляционной инстанций, которые самостоятельно исследуют и оценивают доказательства, устанавливают фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства.

Это не было учтено судом кассационной инстанции.

Вопреки установленным судебными инстанциями обстоятельствам – отсутствию прав Черницына А.В. и его правопреемников на земельный участок, на котором расположен жилой дом, наличию вступившего в законную силу решения об истребовании этого участка по делу № 2-405/2017, кассационный суд общей юрисдикции отменил апелляционное определение в части сноса самовольной постройки, а также проигнорировал имеющие преюдициальное значение судебные постановления.

В силу разъяснений абзаца 5 пункта 15 постановления Пленума № 44 исковая давность не распространяется на требования собственника или иного

владельца объекта недвижимости (например, земельного участка, владения которым истец не лишён, либо земельного участка, смежного с земельным участком, на котором возведена самовольная постройка) о сносе самовольной постройки, о её сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, направленные на устранение нарушений права, не связанных с лишением владения (абзац пятый статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В данном случае, заявленные требования об освобождении земельного участка путём сноса самовольной постройки, направлены на устранение нарушения права собственности. Администрация не лишена права на земельный участок под спорным жилым домом, поскольку земельный участок из распоряжения администрации Невьянского муниципального округа не выбывал, при этом о возведении спорного жилого дома администрации стало известно только после получения иска Черницына А.В. о признании права на дом в порядке приобретательной давности по делу № 2-578/2024.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума № 44, если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 7 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В связи с этим, необходимость рассмотрения вопроса о выселении и привлечении к участию в деле прокурора отсутствовала, поскольку Черницын А.В. и его супруга Черницына Т.А. имеют постоянное место жительства и зарегистрированы по иному адресу, при этом пояснения сторон о том, что данный объект является единственным жилым помещением для проживания ответчика по первоначальному иску, были предметом рассмотрения в судебном заседании суда апелляционной инстанции и подтверждения не нашли.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судом кассационной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Кроме того, суд кассационной инстанции, отменяя решение суда и апелляционное определение только в части удовлетворения требований о сносе самовольной постройки и возложении обязанности освободить земельный участок, полагая, что указанные требования разрешены не верно, оставил в силе решение об отказе в удовлетворении встречных требований о признании права собственности на земельный участок, без учёта, что такие требования являются взаимоисключающими с первоначальными.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. в полном объеме, а также апелляционное определение Свердловского областного суда 13 января 2026 г., нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

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 Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г., а также апелляционное определение Свердловского областного суда 13 января 2026 г., отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи