



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 35-КГ26-5-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ковалева Максима Николаевича к индивидуальному предпринимателю Турчановичу Илье Владимировичу о признании незаконными действий по нецелевому использованию земельного участка, сносе возведенных с нарушением требований действующего законодательства объектов недвижимости, взыскании судебных расходов, по встречному иску индивидуального предпринимателя Турчановича Ильи Владимировича к Ковалеву Максиму Николаевичу об устранении нарушений права собственности, не связанного с лишением владения,

по кассационной жалобе Ковалева Максима Николаевича на апелляционно-судебное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Ковалева М.И. и его представителей Исламовой Д.А. и Хажеева Д.У., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Турчановича И.В. Соколовой В.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ковалев М.Н. обратился в суд с вышеназванным иском к индивидуальному предпринимателю Турчановичу И.В., указав, что с 2017 года является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположены принадлежащие ему жилой дом и нежилое строение (гараж). На смежном земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], находящемся в территориальной зоне С-3 (зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства и садоводства) категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «для дачного строительства», собственником Турчановичем И.В. самовольно в 2022–2023 годах возведены пожароопасные объекты – три бани, используемые им в коммерческих целях. Требования истца обоснованы тем, что ответчик использует земельный участок не по целевому назначению, а постройки (бани) имеют признаки объектов, возведенных с нарушениями норм строительства, в том числе в области пожарной безопасности.

Турчанович И.В. обратился в суд со встречным иском к Ковалеву М.Н. об устранении нарушения права собственности, не связанного с лишением владения, мотивировав его тем, что Ковалев М.Н. установил забор между земельными участками сторон с нарушением границ, заняв принадлежащий истцу по встречному иску участок земли, площадь наложения – 18 кв. м. В июле 2023 года им направлялось требование Ковалеву М.Н. об освобождении самовольно занятой части земельного участка, однако до обращения в суд оно не исполнено.

Решением Кимрского городского суда Тверской области от 2 апреля 2025 г. с учетом определения этого же суда от 11 апреля 2025 г. об исправлении описки первоначальные исковые требования удовлетворены, признаны незаконными действия индивидуального предпринимателя Турчановича И.В. по нецелевому использованию земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] путем ведения на нем предпринимательской деятельности; постановлено снести возведенные с нарушением требований действующего законодательства объекты недвижимости – три хозяйственные постройки (бани) площадью 38, 40 и 41 кв. м, с Турчановича И.В. в пользу Ковалева М.Н. взысканы судебные расходы.

Встречные исковые требования Турчановича И.В. удовлетворены частично, признано незаконным частичное занятие Ковалевым М.Н. земельного участка Турчановича И.В. площадью 11 кв. м. На Ковалева М.Н. возложена обязанность освободить данную часть земельного участка по характерным точкам координат, описанным в заключении эксперта от 27 января 2025 г. № 1863/24 путем демонтажа забора в течение 60 дней с момента вступления судебного акта по названному делу в законную силу с установлением неустойки в случае неисполнения решения суда в размере 100 руб. за каждый день неисполнения решения, начиная с десятого дня с момента истечения срока для добровольного исполнения решения суда, вступившего в законную силу. В остальной части встречные исковые требования оставлены без удовлетворения.

Также судом постановлено произвести оплату возмещения судебных издержек за счет денежных средств Ковалева М.Н. в связи с организацией проведения комплексной судебной землеустроительной и строительно-технической экспертизы: в размере 98 000 руб. – в пользу автономной некоммерческой организации судебной экспертизы «Лаборатория Судэкс», в размере 77 000 руб. – в пользу общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западный Союз».

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований Ковалева М.Н. о признании незаконными действий по нецелевому использованию земельного участка, сносе возведенных с нарушением требований действующего законодательства объектов – трех хозпостроек (бань) отменено, в этой части принято новое решение, которым на индивидуального предпринимателя Турчановича И.В. возложена обязанность оборудовать здание с кадастровым номером [REDACTED] системой пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией. В удовлетворении требований о признании незаконными действий индивидуального предпринимателя Турчановича И.В. по нецелевому использованию земельного участка отказано. В остальной части решение городского суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 23 июля 2026 г. кассационная жалоба заявителя 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 кассационную 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 судом и следует из материалов дела, Ковалеву М.Н. принадлежит на праве собственности на основании договора купли-продажи от 18 декабря 2017 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], находящийся на территории ДНП «Д [REDACTED]», с/п [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. На данном земельном участке Ковалевым М.Н. возведены жилой дом и нежилое строение (гараж), которые зарегистрированы в установленном законом порядке.

Собственником смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 927 кв. м является Турчанович И.В., который приобрел его по договору купли-продажи от 24 февраля 2022 г.

22 ноября 2022 г. по заданию Турчановича И.В. кадастровым инженером Копаневым Д.В. на основании декларации об объекте недвижимости от 18 ноября 2022 г. подготовлен технический план в отношении объекта недвижимости – одноэтажного нежилого здания площадью 143,2 (+/- 0,9) кв. м,

2022 года постройки (баня), расположенного на указанном выше земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Право собственности на нежилое строение с кадастровым номером [REDACTED] зарегистрировано в установленном законом порядке.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в территориальной зоне С-3 (зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства и садоводства) категории «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «для дачного строительства», при этом нежилые строения (бани) Турчановичем И.В. используются в предпринимательских целях, что, в частности, подтверждается информацией, размещенной в сети «Интернет» и не оспаривалось лицами, участвующими в деле.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) от 28 ноября 2023 г. Турчанович И.В. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 1 августа 2023 г., основной вид деятельности – физкультурно-оздоровительная.

По результатам проведенной Главным управлением Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Тверской области проверки установлено: расстояние между первой баней (от дороги, проходящей по ул. [REDACTED]) ответчика и гаражом истца составляет 2,91 м; расстояние между второй баней ответчика и домом истца составляет 7 м; на участке Турчановича И.В. фактически располагается пять строений – три бани из газосиликатных блоков, дом охранника и еще одно строение, данные строения снаружи обшиты деревом, однако, по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на участке Турчановича И.В. находится лишь одно нежилое здание, которое построено в 2022 году.

По сообщению Главного управления архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области разрешение на строительство объекта, расположенного на земельном участке Турчановича И.В., не выдавалось, необходимое уведомление Турчановичем И.В. о планируемом на земельном участке строительстве не направлялось.

Определением Кимрского городского суда Тверской области от 2 мая 2024 г. по делу назначена комплексная судебная землеустроительная и строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту

автономной некоммерческой организации судебной экспертизы «Лаборатория Судэкс» Прокофьеву В.М. и эксперту-землеустроителю общества с ограниченной ответственностью «Северо-Западный Союз» Антонову С.В.

Согласно выводам экспертов фактические границы земельных участков не соответствуют границам по данным ЕГРН. Имеется наложение фактических границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] и пересечение с границами смежных с ними участков по данным ЕГРН. Причиной наложения земельных участков является реестровая ошибка в местоположении характерных точек границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], имеет класс функциональной пожарной безопасности Ф3.6 (бани). Фактическое противопожарное расстояние (разрыв) между жилым домом и баней на соседних участках не отвечает требуемому разрыву в 10 м.

Рассматривая спорные нежилые строения (бани) как общественные, эксперты указали на их несоответствие требованиям пожарной безопасности, содержащимся в техническом регламенте и Правилах противопожарного режима в Российской Федерации. Имеющиеся на объектах защиты нарушения пожарной безопасности создают непосредственную угрозу жизни и здоровью людей при возникновении пожара по причине отсутствия необходимого комплекса организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и отсутствия требуемых по нормам пожарной безопасности систем пожарной автоматики. Для определения степени угрозы жизни и здоровью необходимо проведение расчета пожарного риска.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Ковалева М.Н. о признании незаконными действий по нецелевому использованию земельного участка, о сносе возведенных с нарушением требований действующего законодательства объектов недвижимости, суд первой инстанции исходил из того, что ни один из расположенных на земельном участке Турчановича И.В. объектов недвижимости не может быть отождествлен с объектом капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED].

При этом суд указал, что расположенные на земельном участке Турчановича И.В. бани возведены собственником участка в его пределах,

являются хозяйственными постройками, в связи с этим не требуется получение разрешения на строительство.

В то же время суд первой инстанции указал, что поскольку индивидуальный предприниматель Турчанович И.В. использует земельный участок сельскохозяйственного назначения и расположенные на нем бани в коммерческих целях, то исковые требования о признании незаконными его действий по нецелевому использованию земельного участка и сносе возведенных с нарушением требований объектов недвижимости подлежат удовлетворению.

Частично удовлетворяя встречные исковые требования Турчановича И.В. к Ковалеву М.Н. об устранении нарушений права собственности, не связанного с лишением владения, суд указал, что согласно заключению экспертов площадь наложения фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] составляет 11 кв. м.

Отменяя решение суда в части удовлетворения иска Ковалева М.Н. о признании незаконными действий по нецелевому использованию земельного участка и о сносе возведенных с нарушением требований действующего законодательства объектов недвижимости – трех хозяйственных построек, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в обоснование исковых требований Ковалевым М.Н. указывалось исключительно на нарушение ответчиком правил пожарной безопасности.

С учетом заключения судебной экспертизы суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что устранение нарушений правил пожарной безопасности при использовании ответчиком нежилых строений в общественных целях может быть осуществлено путем возложения на Турчановича И.В. конкретных обязанностей, исполнение которых является обязательным условием при использовании нежилых строений в предпринимательской деятельности, в связи с чем отказал в данной части в удовлетворении иска Ковалева М.Н.

При этом суд апелляционной инстанции сослался на то, что у истца по первоначальному иску отсутствует частный законный интерес в удовлетворении искового требования о признании незаконными действий ответчика по нецелевому использованию земельного участка и запрете такой деятельности, а также право на предъявление иска в публичных интересах, в том числе в

интересах иных лиц, находящихся за пределами его жилого дома и земельного участка.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с указанными выводами суда апелляционной инстанции.

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 соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В силу статей 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», на основании статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных

регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

С учетом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Требования о законности и обоснованности судебного акта напрямую связаны с положениями статей 198 и 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в силу которых суд не может произвольно оценивать доказательства и делать выводы об обстоятельствах, не основанные на материалах дела.

Как предусмотрено частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В соответствии с частью 1 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту.

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам (часть 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Отменяя решение Кимрского городского суда от 2 апреля 2025 г., суд апелляционной инстанции без назначения повторной или дополнительной экспертизы, без проведения необходимых исследований и при отсутствии в материалах дела доказательств, опровергающих выводы эксперта, сделал вывод о том, что устранение имевшего место нарушения правил пожарной безопасности при использовании ответчиком объектов в общественных целях может быть осуществлено посредством возложения на ответчика конкретных

обязанностей, исполнение которых является обязательным условием при использовании зданий (бань) в предпринимательской деятельности.

При этом данный вывод суда апелляционной инстанции какими-либо доказательствами не подтвержден и не основан на установленных обстоятельствах по делу.

В определении Кимрского городского суда Тверской области от 2 мая 2024 г. о назначении комплексной судебной землеустроительной и строительно-технической экспертизы перед экспертом не ставился вопрос о том, какие меры могут предотвратить угрозу жизни и здоровью граждан в случае пожара, соответственно, в тексте экспертного заключения нет выводов эксперта о том, какие конкретные меры пожарной безопасности могут предотвратить такую угрозу.

Кроме того, применительно к оценке установленного экспертом нарушения противопожарного разрыва между жилым домом Ковалева М.Н. и баней Турчановича И.В. суд апелляционной инстанции, игнорируя отраженный в экспертном заключении факт измерения экспертом данного расстояния с учетом выступа свеса крыши, произвольно определил отсутствие нарушений в части противопожарного разрыва между названными строениями.

Также суд апелляционной инстанции, несмотря на установленные судом первой инстанции и экспертами обстоятельства несоответствия расположенных на земельном участке Турчановича И.В. объектов недвижимости, включая бани, объекту капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED], с чем суд апелляционной инстанции фактически согласился, однако обязал ответчика по первоначальному иску оборудовать именно указанное здание системой пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией.

Исходя из интересов законности (часть 2 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым выйти за пределы доводов кассационной жалобы и указать на допущенные судами нарушения норм процессуального права, выразившееся в следующем.

Разрешение вопросов о соответствии самовольной постройки установленным требованиям, включая вопросы о ее пожарной безопасности, связано с необходимостью применения специальных знаний, в том числе технических знаний и знаний в области строительства. Таким образом,

обстоятельства, являющиеся существенными для разрешения спора о самовольном строительстве, не могут быть установлены без привлечения эксперта для оценки состояния спорной постройки.

При выборе экспертного учреждения суду необходимо руководствоваться установленными законом требованиями, предъявляемыми к экспертным организациям, правомочным проводить те или иные виды экспертиз.

Статьей 41 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что Правительство Российской Федерации может устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» (в редакции от 31 октября 2023 г.) по гражданским делам, связанным с самовольным строительством, судебная строительно-техническая экспертиза может проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

Вопреки данному требованию Кимрский городской суд Тверской области определением от 2 мая 2024 г. назначил по делу комплексную судебную землеустроительную и строительно-техническую экспертизу, производство которой поручил эксперту автономной некоммерческой организации судебной экспертизы «Лаборатория Судэкс» Прокофьеву В.М., то есть негосударственной судебно-экспертной организации, что не было исправлено судом апелляционной инстанции.

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

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. в части отмены решения Кимрского городского

суда Тверской области от 2 апреля 2025 г. в части удовлетворения исковых требований Ковалева М.Н. к индивидуальному предпринимателю Турчановичу И.В. о сносе возведенных с нарушением требований действующего законодательства объектов недвижимости и принятия нового решения о возложении на последнего обязанности оборудовать здание с кадастровым номером [REDACTED] системой пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Тверского областного суда от 10 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. в части отмены решения Кимрского городского суда Тверской области от 2 апреля 2025 г. об удовлетворении исковых требований Ковалева Максима Николаевича к индивидуальному предпринимателю Турчановичу Илье Владимировичу о сносе объектов недвижимости и принятия в указанной части нового решения о возложении на индивидуального предпринимателя Турчановича Илью Владимировича обязанности оборудовать здание с кадастровым номером [REDACTED] системой пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи