



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ26-102-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

22 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Марьина А.Н. и Горшкова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Мартиросяну Григорию Эдуардовичу о признании строения самовольным и его сносе

по кассационной жалобе Мартиросяна Григория Эдуардовича на определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2026 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей Мартиросяна Г.Э. – Акопяна Д.И. и Шведова П.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Департамента городского имущества г. Москвы Миквабию Р.Р. и Цыганка В.О., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

Департамент городского имущества г. Москвы обратился в суд с иском к Мартиросяну Г.Э., в котором просил: признать самовольной постройкой трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED], находящееся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED]; возложить обязанность привести названный выше земельный участок в соответствие с

правилами землепользования и застройки города Москвы и видом разрешенного использования путем сноса самовольной постройки в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу; в случае неисполнения ответчиком в установленные сроки решения суда предоставить Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы право снести самовольную постройку за счет ответчика; признать отсутствующим право собственности ответчика на трехэтажное здание с кадастровым номером [REDACTED], находящееся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED]; установить, что принятое решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр сведений о прекращении права собственности ответчика на указанное здание и снятия его с кадастрового учета.

Решением Щербинского районного суда города Москвы от 15 ноября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2026 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

В кассационной жалобе Мартиросян Г.Э. просит отменить кассационное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 24 августа 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, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, в результате обследования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], проведенного Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы, выявлено, что на данном земельном участке находится трехэтажное здание площадью 785,4 кв. м, принадлежащее на праве собственности ответчику и используемое последним в коммерческих целях.

По мнению истца, поскольку спорный объект используется в коммерческих целях, не обладает признаками индивидуального жилого дома, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, превышает предельные параметры разрешенного строительства, не соответствует параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, возведен без разрешительной документации, то в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, приняв во внимание выводы судебной строительно-технической экспертизы, изложенные в заключении ООО «Центр независимой оценки и права «ЭТАЛОН» от 21 сентября 2023 г. № СЭ-0176/2023, руководствовался статьями 209, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что спорное строение возведено в 2014 году, в связи с чем его несоответствие Правилам землепользования и застройки города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП, не может являться основанием для его сноса.

Доводы истца об использовании ответчиком части спорного объекта в коммерческих целях суд признал не имеющими значения для разрешения спора, указав, что ответчик проживает в спорном жилом помещении на законном основании и осуществляемая им коммерческая деятельность не нарушает права и законные интересы других граждан.

С такими выводами согласился суд апелляционной инстанции.

Отменяя решение суда первой инстанции и апелляционное определение и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей, Второй кассационный суд общей юрисдикции, ссылаясь на распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р «О внесении изменений в перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р», указал на необходимость

проведения судебной строительно-технической экспертизы исключительно государственными судебно-экспертными организациями, к которым ООО «Центр независимой оценки и права «ЭТАЛОН» не относится.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами кассационного суда общей юрисдикции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Из положений пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что к признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовое нарушение – формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

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» разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 ее выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

По общему правилу наличие допущенных при возведении (создании) постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил являются основанием для признания постройки самовольной.

С учетом специфики правоотношений при рассмотрении дел по спорам о сносе самовольной постройки могут возникать вопросы, требующие специальных познаний.

Согласно пункту 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 статье 41 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» закреплено право Правительства Российской Федерации

устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

В развитие указанной нормы Правительство Российской Федерации приняло распоряжение от 16 ноября 2021 г. № 3214-р, утвердившее перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р указанный перечень дополнен разделом VIII «Судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством», в котором в качестве вида судебной экспертизы, проводимой исключительно государственными судебно-экспертными организациями, указана судебная строительно-техническая экспертиза.

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р размещено 1 ноября 2023 г. на «Официальном интернет-портале правовой информации» и опубликовано 6 ноября 2023 г. в Собрании законодательства Российской Федерации, № 45, ст. 8098.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2024 г. № АКПИ23-1168 в удовлетворении административных исковых заявлений общества с ограниченной ответственностью «Межрегиональный Экспертный Центр «Флагман», общероссийской общественной организации содействия судебно-экспертной деятельности «Судебно-экспертная палата Российской Федерации» об оспаривании распоряжения Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р, раздела VIII перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р, отказано.

В данном решении отмечено, что ограничение на проведение отдельных видов экспертиз государственными судебно-экспертными организациями установлено непосредственно федеральным законодателем. При этом Правительству Российской Федерации предоставлено право определить виды этих экспертиз. Дела, связанные с самовольным строительством, имеют общественное значение и направлены на обеспечение общественной безопасности, в связи с чем Правительство Российской Федерации с учетом возложенных на него полномочий и обязанностей в целях исключения нанесения ущерба жизни и здоровью граждан, искажения облика объектов культурного наследия приняло решение о проведении судебных экспертиз по гражданским делам, связанным с самовольным строительством (строительно-техническая экспертиза), в государственных судебно-экспертных организациях, включив данный вид экспертизы в раздел VIII указанного выше перечня.

По делам, связанным с самовольным строительством, судебная строительно-техническая экспертиза может проводиться исключительно государственными судебно-экспертными организациями (пункт 27 Тематического обзора Верховного Суда Российской Федерации № 13/2026

«О судебной практике по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2026 г. № 16А/2026).

Согласно части 3 статьи 1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство ведется в соответствии с федеральными законами, действующими во время рассмотрения и разрешения гражданского дела, совершения отдельных процессуальных действий или исполнения судебных постановлений (судебных приказов, решений суда, определений суда, постановлений президиума суда надзорной инстанции), постановлений других органов.

Таким образом, указанная норма конкретизирует общий (основной) принцип действия закона во времени применительно к гражданским процессуальным отношениям.

Определением Щербинского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2022 г. по ходатайству Департамента городского имущества г. Москвы назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Центр независимой оценки и права «ЭТАЛОН».

По результатам проведения обследования здания экспертом подготовлено заключение от 21 сентября 2023 г. № СЭ-0176/2023.

Поскольку процессуальные действия по назначению экспертизы совершены судом до принятия распоряжения Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р, выводы суда кассационной инстанции о том, что заключение судебной экспертизы от 21 сентября 2023 г. не является допустимым доказательством, не основаны на нормах процессуального законодательства.

Кроме того, не учтено, что заключение эксперта также было подготовлено до внесения дополнений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р.

Согласно статье 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.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности абзаца второй части третьей статьи 445 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.Н. Елисеева» отмечено, что, исходя из конституционной природы правосудия и фундаментального права каждого на судебную защиту, суд, установив

основания к отмене или изменению проверяемого судебного постановления, обязан, реализуя свои полномочия, отменить или изменить его, следуя задачам гражданского судопроизводства, в которые входит правильное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов субъектов гражданских и иных правоотношений (статья 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены судом кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Следует отметить, что суд кассационной инстанции, отменяя судебные постановления по одному лишь формальному основанию, не обеспечил проверку приведенных в кассационной жалобе Департамента городского имущества г. Москвы доводов относительно несоответствия возведенного объекта виду разрешенного использования, поскольку спорное строение не отвечает признакам индивидуального жилого дома, при этом здание используется в коммерческой деятельности по предоставлению бытовых услуг.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом кассационной инстанции допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемого судебного постановления и нового рассмотрения дела.

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 Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2026 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи