



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ26-1-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края к Швецову Алексею Геннадьевичу, Швецовой Валентине Иосифовне, Швецову Антону Алексеевичу, Швецовой Анастасии Алексеевне, Мазикову Михаилу Григорьевичу, Мазикову Ивану Григорьевичу, Мазикову Ивану Ивановичу, Мазикову Матвею Михайловичу и Мазиковой Софье Ивановне об освобождении самовольно занятого земельного участка, признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и возложении обязанности по ее сносу, выселении из данного объекта и снятии проживающих в нем лиц с регистрационного учета, присуждении судебной неустойки,

по кассационным жалобам Мусиенко Натальи Сергеевны, Кеды Екатерины Владимировны, Сагитовой Елены Игоревны и Бекетовой Виктории Владимировны на частное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г., а также по кассационной жалобе администрации муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей администрации муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края Оганесян А.А. и Гребенюк Л.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Швецова А.Г. и Мазикова М.Г., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края (далее также – администрация) обратилась в суд с указанным выше иском и просила признать объект капитального строительства (жилой дом) самовольной постройкой, возложить на Швецова А.Г. обязанность по его сносу, выселить из данного объекта ответчиков и снять их с регистрационного учета, возложить на Швецова А.Г. обязанность освободить самовольно занятый земельный участок площадью 450 кв.м путем демонтажа ограждения, а также взыскать судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 6 декабря 2024 г. иск администрации удовлетворен. Объект капитального строительства (жилой дом) признан самовольной постройкой, подлежащей сносу за счет Швецова А.Г. в течение тридцати дней с момента вступления решения в законную силу. В пользу администрации взыскана судебная неустойка в размере 5 000 руб.

Одновременно суд постановил выселить ответчиков из спорного объекта капитального строительства со снятием их с регистрационного учета, а также возложил на Швецова А.Г. обязанность освободить самовольно занятый земельный участок площадью 450 кв.м, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером [REDACTED], путем демонтажа ограждения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 апреля 2025 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По результатам кассационного рассмотрения судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции также вынесла частное определение в отношении судьи Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края Мусиенко Н.С. и судей Краснодарского

краевого суда Кеды Е.В., Бекетовой В.В. и Сагитовой Е.И., указав на грубые нарушения закона, допущенные ими при рассмотрении настоящего дела.

В кассационных жалобах Мусиенко Н.С., Кеда Е.В., Бекетова В.В. и Сагитова Е.И. просят отменить частное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г.

Кроме того, администрация муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края в своей кассационной жалобе просит отменить определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 15 января 2026 г. кассационные жалобы Мусиенко Н.С., Кеды Е.В., Бекетовой В.В. и Сагитовой Е.И., а также администрации муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, возражения на кассационные жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены постановления суда кассационной инстанции, а также вынесенного им же частного определения.

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 установлено судом и следует из материалов дела, Швецову А.Г. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], уч. [REDACTED] категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, на территории которого расположен объект капитального строительства (жилой дом) с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 318,6 кв.м, установленная этажность – два надземных этажа при отсутствии подземных этажей.

В обоснование иска администрация указала, что данный объект капитального строительства обладает признаками самовольной постройки, поскольку возведен с нарушением необходимых отступов от границ смежного земельного участка. Кроме того, в результате незаконно проведенной Швецовым А.Г. реконструкции изменилась этажность объекта (фактически дом имеет четыре надземных этажа).

По результатам проведенных по делу судебных экспертиз, выполненных ООО «Экспертная Компания» и ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», установлено, что часть дома (1,3 кв.м) расположена за границами принадлежащего Швецову А.Г. земельного участка.

Фактическая площадь объекта составляет 916,4 кв.м (по сведениям ЕГРН – 318,6 кв.м). При строительстве объекта нарушен минимальный отступ от границы смежного участка (менее 3 м) и превышен максимальный процент застройки земельного участка (60% при допустимых 40%).

Экспертами также установлено, что спорный объект имеет четыре этажа, один из которых является подземным (цокольным). Таким образом, количество надземных этажей составляет три.

По результатам оценки экспертного заключения ООО «НЭК» от 26 марта 2021 г. № 01.21/46, находящегося в материалах гражданского дела № [REDACTED], которое обозревалось в судебном заседании, установлено, что фактически используемая Швецовым А.Г. площадь земли составила 1956 кв.м, что на 1456 кв.м больше, чем площадь его земельного участка (500 кв.м), что подтверждает факт самовольного занятия им смежного земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена. Из данного экспертного заключения усматривается, что увеличение фактически используемой площади произошло из-за установки межевого ограждения без учета местоположения границ земельных участков.

Также судом установлено, что между администрацией и Швецовым А.Г. 15 ноября 2022 г. заключено соглашение о перераспределении земель, в результате чего был образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1134 кв.м. Однако право собственности на этот участок за Швецовым А.Г. до настоящего времени не зарегистрировано, в связи с чем суд при разрешении спора исходил из площади и границ исходного земельного участка, принадлежащего ответчику на праве собственности (500 кв.м).

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 40, 60, 76 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 8, 51¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что спорный объект капитального строительства (жилой дом) является самовольной постройкой, в ходе

строительства и в результате последующей незаконной реконструкции которой допущены нарушения градостроительных регламентов (изменение этажности, нарушение отступов, превышение процента застройки).

Кроме того, суд обязал Швецова А.Г. освободить самовольно занятый им смежный земельный участок из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, путем демонтажа ограждения, установленного без учета границ земельных участков.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда согласилась с данными выводами.

Отменяя постановления судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции исходила из того, что названными судами при рассмотрении спора допущены существенные нарушения норм права, которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

В частности, кассационный суд общей юрисдикции исходил из того, что при рассмотрении дела суды не дали надлежащей оценки доводам ответчика о наличии нотариального согласия собственника соседнего земельного участка на строительство жилого дома и о перераспределении земельного участка по соглашению с администрацией, которое формально увеличило его площадь и могло устранить часть имеющихся нарушений.

Кроме того, суд кассационной инстанции отметил, что при рассмотрении дела судами не был предметом исследования вопрос о существенности выявленных нарушений, а также не установлена возможность сохранения объекта капитального строительства путем его приведения в соответствие с градостроительными регламентами.

Помимо этого, судом кассационной инстанции указано на то, что суды не установили факт наличия родственных отношений и ведения общего хозяйства между всеми проживающими в доме лицами и собственником (Швецовым А.Г.), а также не учли доводы о том, что иное имеющееся у ответчиков недвижимое имущество непригодно для постоянного проживания.

По результатам кассационного рассмотрения судебная коллегия кассационного суда общей юрисдикции также вынесла частное определение, в котором указала на допущенные судьей Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края Мусиенко Н.С, а также судьями Краснодарского краевого суда Кедой Е.В., Бекетовой ВВ. и Сагитовой Е.И. при рассмотрении настоящего спора нарушения, которые привели к существенному нарушению прав ответчиков.

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

Согласно пункту 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.

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 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.

К признанию постройки самовольной приводит либо частноправовое нарушение (строительство на земельном участке в отсутствие соответствующего гражданского права на землю), либо публично-правовые нарушения – формальное (отсутствие необходимых разрешений) или содержательное (нарушение градостроительных и строительных норм и правил).

Из имеющейся в деле выписки из ЕГРН от 17 августа 2023 г. следует, что в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 500 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположен объект недвижимости с кадастровым номером [REDACTED].

В соответствии с выпиской от 17 августа 2023 г. двухэтажное здание жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] 2015 года постройки

имеет площадь 318,6 кв.м, принадлежит на праве собственности Швецову А.Г. (право собственности зарегистрировано 16 декабря 2015 г.).

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1134 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, принадлежит на праве собственности публичному образованию, в границах данного участка также расположено строение (жилой дом) с кадастровым номером [REDACTED].

Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом (часть 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения здания, предельное количество этажей или предельная высота зданий, максимальный процент застройки в границах участка). Наряду с указанными в пунктах 2–4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельными параметрами разрешенного строительства (реконструкции) могут быть установлены иные предельные параметры (часть 1² статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В пункте 16 постановления Пленума № 44 разъяснено, что постройка считается возведенной (созданной) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, в частности если этот объект полностью или частично располагается на земельном участке, не принадлежащем лицу, осуществившему ее возведение (создание), на праве, допускающем строительство на нем данного объекта.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности 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 (абзац второй пункта 25 постановления Пленума № 44).

Определяя последствия допущенных при возведении постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил следует оценить их существенность.

Возведение объекта с нарушением нормативно установленного предельного количества этажей или предельной высоты (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, признается существенным.

При этом допущенное при возведении постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил, в том числе в части минимальных отступов от границ земельного участка или максимального процента застройки, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки (абзац третий пункта 29 постановления Пленума № 44).

Таким образом, при разрешении споров по данной категории дел необходимо исследовать наличие допущенных нарушений в сфере земельного и градостроительного законодательств и их существенность.

Согласно части 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.

По результатам проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы подготовлено заключение от 4 октября 2023 г. № 08.23/328, согласно которому здание с кадастровым номером [REDACTED] частично (площадью застройки 1,3 кв.м), расположено за пределами границ участка с кадастровым номером [REDACTED], который находится в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], при этом жилой дом имеет общую площадь 916,4 кв.м, не соблюдены минимальные отступы от границ смежного участка, на 20% превышен максимальный процент застройки, демонтаж и перенос объекта невозможен.

Из заключения эксперта от 18 декабря 2023 г. № 11.23/458, подготовленного на основании определения Приморского районного суда г. Новороссийска от 3 августа 2023 г. о назначении дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, также следует, что объект исследования – здание с кадастровым номером [REDACTED] – не соответствует предельным параметрам в части требований о минимальных отступах здания от границ смежного участка, стена строения расположена на границе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В рамках другого экспертного заключения от 27 сентября 2024 г., подготовленного ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по данному делу, сделаны выводы о том, что на земельном участке с

кадастровым номером [REDACTED] расположен объект капитального строительства общей площадью 318,6 кв.м, имеющий три надземных этажа.

Таким образом, Швецовым А.Г. осуществлена реконструкция объекта, в результате которой площадь жилого дома увеличилась на 597,8 кв.м, часть которого расположена на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], находящемся в публичной собственности.

Суд первой инстанции, разрешая спор, установил, что в результате реконструкции здания увеличилась площадь объекта и его этажность, кроме того, иные нарушения требований градостроительного регламента также являются существенными.

Согласно пункту А.1.7 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» при определении этажности здания учитывают все надземные этажи, в том числе технические этажи, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Порядок определения количества надземных этажей разъяснен также в письме Федеральной службы государственной регистрации от 12 мая 2020 г. № 4200-А5/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства». При этом следует учитывать, что при разных высотах планировочной отметки земли определение типа и использования этажа может проводиться относительно средней планировочной отметки земли.

Из представленных объемно-планировочных решений спорного здания следует, что оно расположено на сложном рельефе таким образом, что выходы из него на планировочную отметку земли имеются с обеих сторон, при этом с одной стороны предусматривается выход с нижнего уровня, а с другой – с уровня второго этажа, в связи с чем первый этаж может рассматриваться как надземный этаж, имеющий глухую стену.

При определении этажности судебные инстанции исходили из имеющихся в деле фотоматериалов, экспертных заключений, пояснений экспертов и протоколов осмотра, составленных администрацией муниципального образования г. Новороссийск по результатам выездного обследования.

В соответствии с частью 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 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.

При рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанции были установлены все юридически значимые обстоятельства для правильного разрешения спора, при этом выводы судов, содержащиеся в судебных постановлениях, соответствуют фактическим обстоятельствам дела, в связи с чем оснований для направления дела на новое рассмотрение с целью повторной оценки имеющихся в деле доказательств и установления фактических обстоятельств не имелось, поскольку они уже были предметом исследования и оценки.

В этой связи суду кассационной инстанции следовало учитывать, что правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права должна определяться исходя из оснований для отмены или изменения судебных постановлений, установленных в статье 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 226 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при выявлении случаев нарушения законности суд вправе вынести частное определение и направить его в соответствующие организации или соответствующим должностным лицам, которые обязаны в течение месяца сообщить о принятых ими мерах.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2011 г. № 1316-О-О отмечено, что положения статьи 226 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющие возможность вынесения судом частных определений, направленных на устранение нарушений законности, не предполагают их произвольного применения и не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права заявителя, перечисленные в жалобе.

Вопросы правильности оценки совокупности имеющихся в деле доказательств и установления всех юридически значимых обстоятельств относятся к дискреции суда.

Несогласие кассационного суда общей юрисдикции с оценкой судами первой и апелляционной инстанций доказательств и с их выводами об обстоятельствах дела само по себе основанием для вынесения частного определения не является.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационным судом общей юрисдикции допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены как кассационного определения, так и частного определения, и направления дела на новое рассмотрение в кассационный суд общей юрисдикции.

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 Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции;

частное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 июля 2025 г. отменить.

Председательствующий

Судьи