

ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
дело № 88-1885/2025 (№ 8Г-38437/2024))
№ дела в суде 1-й инстанции 2-253/2024
23RS0002-01 -2023-001406-65

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар [REDACTED]

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего [REDACTED],
судей [REDACTED], [REDACTED],

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации муниципального образования

городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края к [REDACTED] о признании постройки самовольной и ее сносе, взыскании судебной неустойки,

по кассационной жалобе администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на

решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от [REDACTED] и апелляционное определение судебной

коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от [REDACTED].

Заслушав доклад судьи [REDACTED], выслушав объяснение представителя [REDACTED] по доверенности [REDACTED], возражавшей против

удовлетворения кассационной жалобы, судебная коллегия
установила:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее - администрация города-

курорта Сочи) обратилась в суд с иском к [REDACTED] о признании объекта незавершенного строительства, расположенного в [REDACTED], самовольной постройкой и его сносе, взыскании судебной неустойки, указав в обоснование иска, что на принадлежащем ответчику на праве собственности

земельном участке с целевым назначением «для ведения садоводства» без получения разрешительной документации и уведомления органа

местного самоуправления о планируемом строительстве возведен объект незавершенного строительства, имеющий признаки самовольной

постройки.

Решением Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от [REDACTED] в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от [REDACTED] решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от 12 февраля 2024 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе администрация города-курорта Сочи просит об отмене решения Адлерского районного суда города Сочи

Краснодарского края от [REDACTED] и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от [REDACTED], указывая на то, что объект, строительство которого осуществлено без получения разрешительной

документации и уведомления о планируемом строительстве, является самовольной постройкой; в судебных актах отсутствуют мотивы, по

которым суды опровергли доводы истца о наличии на земельном участке ответчика самовольной постройки.

Письменных возражений на кассационную жалобу не поступило.

Стороны надлежащим образом извещены судом кассационной инстанции о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы. При

этом информация о движении дела размещена также на официальном сайте Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в сети Интернет по адресу: 4kas.sudrf.ru.

Учитывая надлежащее извещение сторон о времени и месте судебного разбирательства в суде кассационной инстанции, кассационный

суд счел возможным на основании положений части 3 статьи 167 и части 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации рассмотреть жалобу в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного

суда общей юрисдикции приходит к следующему выводу.

В части 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что 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 настоящим Кодексом.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения

судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо

неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений при рассмотрении данного дела судами первой и апелляционной инстанций не допущено.

Судами установлено и как следует из материалов дела, что [REDACTED] на праве собственности принадлежит земельный участок с

кадастровым номером [REDACTED] площадью 437 кв. м, расположенный в [REDACTED].

Указанный земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования - для

ведения садоводства.

Специалистом управления муниципального земельного контроля администрации города-курорта Сочи проведено обследование

данного земельного участка, по результатам которого установлено возведение на земельном участке двухэтажного здания без получения

разрешительной документации.

Администрация города-курорта Сочи, ссылаясь на то, что [REDACTED] осуществил строительство объекта капитального строительства без

уведомления о планируемом строительстве органа местного самоуправления и без получения разрешительной документации, обратилась за

судебной защитой, заявив о признании данной постройки самовольной постройкой и ее сносе.

В целях установления юридически значимых обстоятельств дела судом первой инстанции назначена судебная строительно-

техническая экспертиза, согласно заключению № [REDACTED] от [REDACTED] которой, двухэтажный объект, расположенный на земельном

участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], имеющий в качестве фундамента - винтовые сваи, стены которого

выполнены из легких стальных тонкостенных конструкций, площадью застройки в 80 кв. м, не завершен строительством и не относится к объектам капитального строительства, поскольку у него отсутствует прочная связь с землей. Данное строение с учетом его состояния на дату

осмотра экспертом соответствует требованиям технических регламентов, градостроительных, строительных и иных норм, правилам

землепользования и застройки. Выявлено несоответствие в части минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером

[REDACTED] до исследуемого объекта некапитального строительства, однако отмечено, что объект расположен в правомерных границах

земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и данное строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает их права и охраняемые законом интересы, не создает препятствия смежным землепользователям.

Разрешая заявленный администрацией города-курорта Сочи иск о признании объекта незавершенного строительства самовольной

постройкой и об его сносе, суд первой инстанции, приняв результаты проведенной по делу строительно-технической экспертизы в качестве допустимого доказательства, оценив представленные сторонами доказательства с учетом их доводов и возражений, в том числе акт выездного

обследования, составленный истцом, посчитал на основании совокупности указанных доказательств, что возведенное ответчиком на земельном

участке строение не отвечает признакам самовольной постройки и не подлежит сносу, поскольку объектом капитального строительства не

является, не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и интересы третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием согласился.

Проверяя законность состоявшихся по делу судебных постановлений по доводам кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции с выводами судов нижестоящих судебных инстанций также соглашается.

Отказывая в удовлетворении заявленного администрацией города-курорта Сочи иска о признании возведенного [REDACTED] строения

самовольной постройкой и об его сносе, суды обеих инстанций верно исходили из того, что исковые требования истца обоснованы положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и

строительных норм и правил (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от [REDACTED] «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров,

связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление Пленума № 10/22), положения статьи 222

Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов,

не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в

результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением

таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304

Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как установлено судами и следует из материалов дела, спорный объект строительства, возведенный [REDACTED], фактически представляет

собой строение, выполненное из некапитальных сборно-разборных конструкций, не имеющее прочной неразрывной связи с землей и не

является объектом капитального строительства. Строение расположено в правомерных границах земельного участка с кадастровым номером

[REDACTED], принадлежащего [REDACTED] на праве собственности, и данное строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает их права и охраняемые законом интересы, не создает препятствия смежным землепользователям.

Доказательств, опровергающих указанные выводы судебного эксперта, в материалах дела не содержится.

Вопреки доводов кассационной жалобы, представленные администрацией города-курорта Сочи в обоснование заявленного иска

доказательства, в том числе акт выездного обследования и сведения об отсутствии уведомления о планируемом строительстве, возведение

[REDACTED] на своем земельном участке объекта капитального строительства не подтверждают.

Более того, назначение судебной экспертизы по правилам статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

когда при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники,

искусства, ремесла, суд назначает соответствующую экспертизу, непосредственно связано с исключительным правом суда определять

достаточность доказательств, собранных по делу, а применительно к настоящему делу еще и с тем, что обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими

доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Получение разрешительной документации и уведомление о планируемом строительстве в отношении объекта некапитального строительства действующее правовое регулирование не предусматривает.

При таких обстоятельствах, учитывая, что нормы положений части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о

самовольной постройке применяются к объектам, отвечающим признакам недвижимого имущества, а доказательств того, что возведенное [REDACTED] строение отвечает таким признакам, в материалах дела не имеется, основания для удовлетворения заявленного администрацией города-

курорта Сочи иска у судов отсутствовали.

Обстоятельства, принятые судами во внимание при рассмотрении указанного спора, подтверждаются совокупностью исследованных по

правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств по делу, а результаты оценки этих

доказательств приведены в судебных актах с указанием мотивов, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования

выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед

другими.

Переоценка установленных судами первой и апелляционной инстанций фактических обстоятельств дела и представленных

участниками спора доказательств в силу положений главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в полномочия суда

кассационной инстанции не входит.

В целом приведенные в кассационной жалобе заявителя доводы сводятся к несогласию с выводами судов нижестоящих судебных

инстанций и переоценке представленных доказательств, не опровергают выводов судов, не содержат обстоятельств, которые нуждались бы в

дополнительной проверке, направлены на иную оценку (переоценку) исследованных судами доказательств, а потому не могут быть приняты судебной коллегией в качестве основания отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Нарушений норм материального либо процессуального права, влекущих отмену обжалуемых судебных постановлений, при

рассмотрении настоящего дела судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Адлерского районного суда города Сочи Краснодарского края от [REDACTED] и апелляционное определение

судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от [REDACTED] оставить без изменения, кассационную жалобу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, - без удовлетворения.

Мотивированный текст определения составлен машинописным текстом с использованием технических средств [REDACTED].

Председательствующий

[REDACTED]

Судьи

[REDACTED]

[REDACTED]

Председательствующий:

Судьи: