



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-207

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 марта 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.

судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Сергеёву А. [REDACTED] Е. [REDACTED] о сносе самовольной постройки, по встречному иску Сергеёва А. [REDACTED] Е. [REDACTED] к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Склярской Я. [REDACTED] В. [REDACTED] на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 июня 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Топилиной О.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя Сергеёва А.Е. – Хамидовой В.Д., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Сергееву А.Е. о сносе самовольно возведенного строения, а именно четвертого, пятого и шестого этажей объекта капитального строительства, возведенного на земельном участке по адресу: г. [REDACTED], сославшись на то, что проведенной проверкой установлено осуществление ответчиком на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке самовольного строительства жилого дома с отступлением от разрешительной документации, с нарушением предельно допустимых параметров разрешенного строительства, установленных для данного земельного участка правилами землепользования и застройки, с нарушением градостроительных норм и правил.

Ответчик иск не признал, предъявил к администрации муниципального образования город Краснодар встречные исковые требования о признании права собственности на многоквартирный жилой дом, указав что данное строение возведено с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм и правил, обеспечивающих при эксплуатации объекта безопасные условия для жизни и здоровья граждан, и не нарушает интересы третьих лиц. Также Сергеев А.Е. указал, что другим путем признать право собственности на завершенный строительством объект недвижимости не представляется возможным.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 февраля 2014 г. в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар отказано, встречные исковые требования Сергеева А.Е. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 июня 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Склярской Я.В. ставится вопрос об отмене решения Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 февраля 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 июня 2014 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 3 марта 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

В силу 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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.

Судом установлено, что Сергеев А.Е. является собственником земельного участка площадью 1000 кв. м, расположенного по адресу г. [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома.

В соответствии с этим, департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар 24 декабря 2012 г. Сергееву А.Е. выдано разрешение на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома на указанном земельном участке.

Получив разрешение на строительство Сергеев А.Е. возвел на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке шестиэтажный многоквартирный жилой дом с отступлением от разрешения на строительство в части этажности.

Разрешая спор и отказывая администрации муниципального образования город Краснодар в иске и удовлетворяя встречный иск, суд первой инстанции исходил из того, что хотя Сергеевым А.Е. получено разрешение на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома,

а построен шестизэтажный многоквартирный жилой дом, однако при этом ответчиком соблюдены все необходимые строительные и санитарные нормы и правила, дом не создает угрозы жизни и здоровью граждан, что подтверждается заключением судебной строительно-технической экспертизы.

С данными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судебных инстанций сделанными с нарушением требований закона.

В соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно части 2 той же статьи лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Частью 3 той же статьи предусмотрено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в

эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Следовательно, право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения. В противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном законом порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

В материалах дела отсутствуют доказательства обращения истца за получением разрешения на строительство шестиэтажного многоквартирного жилого дома.

Таким образом, администрация муниципального образования город Краснодар не препятствовала в выдаче разрешения, однако Сергеев А.Е., не обращаясь в администрацию, обратился в суд.

Также необходимо отметить, что в соответствии с приложением 3 *СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для размещения многоквартирного жилого дома минимальная нормативная площадь земельного участка должна быть рассчитана по нормативу 40 кв. м на 1 квартиру без площади застройки.

Судом установлено, что выстроенный Сергеевым А.Е. шестиэтажный жилой дом состоит из 59 квартир, площадь застройки земельного участка составляет 522 кв. м, следовательно, для размещения данного дома требуется земельный участок площадью 2882 кв. м, без учета площади застройки, однако в соответствии с правоудостоверяющим документом площадь земельного участка, расположенного по адресу г. [REDACTED], составляет 1000 кв. м.

Таким образом, площади земельного участка, на котором расположен спорный многоквартирный дом, недостаточно для его эксплуатации.

Данный вывод содержится в экспертном заключении, однако суд никакой оценки ему не дал.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов администрации муниципального образования город Краснодар, в связи с чем решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 июня 2014 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 июня 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

