



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ15-60

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации города Сочи к Давиденко А. Г. о сносе самовольно возведенного строения

по кассационной жалобе представителя администрации города Сочи на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2014 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Давиденко А.Г. Румыниной Н.П., просившей жалобу отклонить,

### установила:

администрация г. Сочи (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Давиденко А.Г. о сносе самовольно возведенного четвертого этажа строения.

В обоснование иска администрация указала, что управлением муниципального земельного контроля администрации установлено следующее: земельный участок, отнесенный к категории земли населенных

пунктов – для индивидуального жилищного строительства, площадью 300 кв. м., расположенный по адресу: г. [REDACTED] район, ул. [REDACTED], принадлежит на праве собственности Давиденко А.Г.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 14 июня 2011 г. в границах указанного земельного участка расположен жилой дом, литер Д, этажность: 3, общей площадью [REDACTED] кв.м. с условным номером [REDACTED], принадлежащий на праве собственности Давиденко А.Г.

Выездом на место установлено, что в границах вышеуказанного земельного участка расположен незавершенный строительством четырехэтажный капитальный объект недвижимости.

Адлерский районный суд г. Сочи Краснодарского края решением от 18 декабря 2013 г. обязал Давиденко А.Г. привести незавершенный строительством четырехэтажный капитальный объект недвижимости, расположенный на земельном участке по адресу: г. [REDACTED] район, ул. [REDACTED], в соответствие со свидетельством о государственной регистрации права от 14 июня 2011 г..

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе администрация просит отменить апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 марта 2015 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 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Принимая решение об удовлетворении иска и обязывая ответчика привести незавершенный строительством четырехэтажный объект недвижимости в соответствие со свидетельством о государственной регистрации права, то есть демонтировать четвертый этаж здания, суд первой инстанции установил, что в результате реконструкции жилого дома – надстройкой над третьим этажом мансардного этажа изменилась этажность, состав жилого дома, а также его общая площадь, и исходил из того, что у ответчика отсутствовало разрешение на строительство дома более трех этажей, в связи с чем возведенное ответчиком строение в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение первой инстанции, указал, что согласно пункту 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

С учетом заключения судебно-технической экспертизы от 20 ноября 2013 г., которым установлено, что возведенное строение отвечает строительным нормам, сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, судебная коллегия приняла по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

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 пункте 23 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», в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза не проводится в отношении проектной документации отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

Для получения разрешения на его строительство согласно части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации требуется лишь предоставление правоустанавливающих документов на земельный участок, градостроительный план земельного участка и схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно заключению эксперта надстройка над третьим этажом жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED] район, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], является четвертым (мансардным) этажом указанного жилого дома.

Указанные выводы эксперта были признаны состоятельными судами обеих инстанций и положены в основу принятых решений.

Установив, что жилой дом является четырехэтажным, апелляционная инстанция должна была исходить из положений части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой для выдачи разрешения на такой объект капитального строительства требуется предоставление застройщиком помимо документов, необходимых для строительства индивидуального жилого дома, ряда других документов. При этом проектная документация подлежит обязательной экспертизе в силу требования части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Суд второй инстанции не учел, что строительство четырехэтажного дома без получения на это необходимых разрешений является достаточным основанием для признания постройки самовольной и для возложения на лицо, осуществившее эту постройку, обязанности ее снести.

Поскольку судом апелляционной инстанции при принятии судебного акта не были учтены подлежащие применению нормы материального права, апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи