



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-118

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 августа 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Белецкой О.Н. о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе представителя Белецкой О.Н. – Ивановой М.Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя администрации муниципального образования город Краснодар Прасола С.М., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Белецкой О.Н. о сносе самовольно возведённого объекта капитального строительства общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного на двух смежных земельных участках № [REDACTED] и [REDACTED] по [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] указав, что строительство данного объекта осуществлено без оформления в

установленном порядке разрешительных документов с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, это строение создаёт угрозу жизни и здоровью лиц, которые будут проживать как в нём, так и по соседству с ним.

Белецкая О.Н. иск не признала, пояснив, что на основании решения суда и договора уступки прав является законным владельцем – арендатором – двух смежных земельных участков площадью [] и [] кв.м с разрешённым использованием – для индивидуального жилищного строительства. Ранее она неоднократно обращалась в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, а также к главе администрации Западного внутригородского округа с целью получения разрешительной документации для строительства спорного объекта, в чём ей было неосновательно отказано. Фактически ею возведён сблокированный жилой дом, право собственности на который зарегистрировано в упрощённом порядке. Доводы истца о том, что возведённое имущество не отвечает градостроительным и строительным нормам и правилам и создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, по её мнению, надуманны и не подтверждены доказательствами.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 21 января 2014 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г. решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 21 января 2014 г. отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований, которым на Белецкую О.Н. возложена обязанность снести самовольно возведённый объект капитального строительства общей площадью 436,64 кв.м (на стадии возведения монолитного фундамента и железобетонных колонн с перекрытием первого этажа), расположенный на двух смежных земельных участках, по указанному выше адресу в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2014 г. отказано в передаче кассационной жалобы Белецкой О.Н. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 27 марта 2015 г., вступившим в законную силу 14 апреля 2015 г., Белецкой О.Н. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г.

В кассационной жалобе представитель Белецкой О.Н. – Иванова М.Г. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 17 июля 2015 г. определение судьи Верховного

Суда Российской Федерации от 2 июля 2014 г. отменено и кассационная жалоба заявителя передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что спорное недвижимое имущество состоит из жилого дома общей площадью [REDACTED] кв.м и жилого дома общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенных по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] д. [REDACTED] и д. [REDACTED] соответственно, на смежных земельных участках площадью 633 кв.м и 745 кв.м соответственно, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства. На момент судебного разбирательства право собственности на спорное имущество зарегистрировано за Гребенниковым А. [REDACTED] и И. [REDACTED], привлечённым судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (л.д. 59, 60, 74).

Указанные земельные участки на момент возведения построек находились в аренде сроком на 10 лет у Белецкой О.Н. и были предоставлены для индивидуального жилищного строительства. На момент рассмотрения дела судом арендатором этих земельных участков также являлся Гребенников А.И. (л.д. 38–52, 63, 64).

Отказывая в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что земельные участки были предоставлены истцу на законных основаниях для индивидуального жилищного строительства, государственная регистрация права собственности на возведённые объекты недвижимости произведена

правомерно, доказательств нарушения возведёнными Белецкой О.Н. объектами недвижимости прав и законных интересов других лиц и угрозы жизни и здоровья граждан, а также существенного нарушения градостроительных и строительных норм и правил суду не представлено. При этом суд учёл, что Белецкая О.Н. неоднократно обращалась в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, а также к главе администрации Западного внутригородского округа с целью получения разрешительной документации для строительства спорного имущества, в чём ей было отказано. Однако впоследствии её право собственности на объекты недвижимого имущества было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении требований истца о сносе самовольной постройки, суд апелляционной инстанции сослался на то, что выводы суда об отсутствии нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а также о том, что самовольная постройка не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не подтверждены никакими допустимыми доказательствами. Как указал суд апелляционной инстанции, судом первой инстанции не была назначена по данному делу экспертиза для выяснения указанных выше вопросов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции принято с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

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 отведённом 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом.

Положение о том, что право на самовольную постройку помимо суда может быть признано в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, внесено в пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации Федеральным законом от 30 июня 2006 г.

№ 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Как установлено судом, право собственности Белецкой О.Н. на спорную постройку зарегистрировано в порядке, введённом этим законом.

Поскольку право собственности Белецкой О.Н. на самовольную постройку приобретено в соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствие предшествующего разрешения на строительство само по себе основанием для сноса являться не может.

Кроме того, в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 26 совместного 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», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Соответственно, отсутствие такого разрешения не может являться также единственным и достаточным основанием для сноса самовольной постройки в тех случаях, когда право собственности на такую постройку уже признано в установленном законом порядке.

Вместе с тем согласно пункту 23 указанного выше совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации наличие регистрации права собственности на строение не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Однако в таком случае суду следует установить обстоятельства, на основании которых постройка, право на которую признано в установленном законом порядке, не может быть сохранена, а ранее признанное право подлежит прекращению.

При этом распределение обязанности доказывания в соответствии с правилом, установленным частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, – каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом – должно было в данном случае производиться с учётом того, что истцом предъявлены требования о сносе объекта недвижимости, государственная регистрация прав на который произведена в установленном законом порядке.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде

первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

В соответствии со статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В силу части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд пришёл к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался.

Между тем, помимо ссылки на отсутствие разрешения на строительство, суд апелляционной инстанции не указал ни одного основания, по которому спорный объект недвижимости подлежит сносу, а ранее признанное право собственности прекращению.

Какие-либо данные о том, что объект недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке, нарушает градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные либо иные нормы и правила, в апелляционном определении отсутствуют.

Ссылаясь в обоснование сноса на привлечение Белецкой О.Н. к административной ответственности за нарушение правил строительства, суд апелляционной инстанции не учёл, что сведения о фактах, содержащиеся в постановлениях должностных лиц административных органов по делам об административных правонарушениях, применительно к положениям статьи

61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не являются обязательными для суда и не освобождают соответствующую сторону от обязанности по доказыванию тех обстоятельств, на которые она ссылается в обоснование своих требований.

Указав на непроведение необходимых экспертиз судом первой инстанции, суд апелляционной инстанции вопрос о назначении таких экспертиз не разрешил.

При таких обстоятельствах решение суда апелляционной инстанции о сносе объекта недвижимого имущества, право собственности на которое зарегистрировано в установленном законом порядке, не основано на установленных судом обстоятельствах и не соответствует нормам материального права, вследствие чего не может быть признано законным и обоснованным.

Кроме того, суд возложил обязанность по сносу спорного строения на Белецкую О.Н., однако судом установлено, что на момент разрешения спора в суде собственником строения являлся Гребенников А.И., он же являлся и арендатором земельных участков (л.д. 59–64).

В пункте 24 названного выше совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указано, что, по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. Однако в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки – её приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

Между тем суд апелляционной инстанции указанные разъяснения не учёл, привлёк к участию в рассмотрении дела нового собственника недвижимого имущества – Гребенникова А.И. лишь в качестве третьего лица, а обязанность по сносу возложил на Белецкую О.Н., не являвшуюся к тому времени ни собственником строений, ни владельцем земельных участков.

Кроме того, ссылаясь на то, что Белецкая О.Н. не приобрела право собственности на недвижимое имущество, а следовательно, не могла передать его по сделке Гребенникову А.И., суд апелляционной инстанции не учёл, что такое право за ней было признано в порядке, предусмотренном статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а сделка с Гребенниковым А.И. и переход к нему права собственности произведены и зарегистрированы в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судом апелляционной инстанции при разрешении данного спора были существенно нарушены нормы материального и процессуального права.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2014 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Председательствующий

Судьи