



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 марта 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резникову Т.Р., Резниковой С.Р. о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства, по встречному иску Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резникова Т.Р., Резниковой С.Р., Аль-Саффар Л.Р. к администрации муниципального образования город Краснодар, Чуксиной В.А. о признании права собственности на объекты незавершенного строительства, по иску Чуксиной В.А. к Кидалинской А.К. о признании строения самовольной постройкой и возложении обязанности снести ее

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар Алексеевой Н.И. на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 11 ноября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя администрации г. Краснодара по доверенности Согоян Д.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Аль-Саффар Н.М., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

1 декабря 2014 г. администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Чуксиной В.А. и Кидалинской А.К. о сносе самовольной постройки, расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], указывая на то, что ответчики являются собственниками земельного участка по указанному адресу по 1/2 доли каждая, на котором с нарушением градостроительных норм возведено самовольное строение.

12 января 2015 г. Чуксина В.А. также обратилась в суд с иском к Кидалинской А.К., администрации муниципального образования город Краснодар о признании самовольной постройкой строения, расположенного на указанном выше земельном участке, и его сносе, указывая на нарушение ее прав, выразившееся в неполучении согласия на строительство, осуществленное с нарушением строительных норм и правил без отступления от межи на соответствующее расстояние.

15 января 2015 г. администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Аль-Саффар Н.М. и её несовершеннолетним детям Резниковой А.Р., Резникову Т.Р., Резниковой С.Р. о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства, возведенного на земельном участке по указанному выше адресу.

Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 25 февраля 2015 г. указанные дела объединены в одно производство.

При уточнении исковых требований администрация муниципального образования город Краснодар просила суд обязать ответчиков Аль-Саффар Н.М., Резникову А.Р., Резникова Т.Р., Резникову С.Р. снести самовольно возведенные объекты: литера «В» общей площадью [REDACTED] кв.м и литера «Б» общей площадью [REDACTED] кв.м, возведенные на земельном участке по адресу: [REDACTED], в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу, а в случае, если ответчики не исполнят решение суда в течение установленного срока, предоставить истцу право совершить эти действия за свой счет с взысканием с ответчиков необходимых расходов, исключив при этом из числа ответчиков Чуксину В.А. и Кидалинскую А.К.

Аль-Саффар Н.М., Резникова А.Р., Резников Т.Р., Резникова С.Р., Аль-Саффар Л.Р. обратились в суд с встречным иском к администрации муниципального образования город Краснодар, Чуксиной В.А. о признании права собственности на самовольные постройки, указывая на то, что Аль-Саффар Н.М., Резникова А.Р., Резников Т.Р. и Резникова С.Р. являются собственниками земельного участка по 1/8 доли каждый по указанному выше адресу.

Ссылаясь на принятие до начала строительства мер для получения необходимой разрешительной документации, в выдаче которой ей было

отказано, а также на её нуждаемость в улучшении жилищных условий, Аль-Саффар Н.М. просила признать право общей долевой собственности за ней и несовершеннолетними детьми Резниковой А.Р., Резниковым Т.Р., Резниковой С.Р., Аль-Саффар Л.Р. на объекты незавершенного строительства: индивидуальный трехэтажный жилой дом литеры «Б» общей площадью [REDACTED] кв.м, индивидуальный трехэтажный жилой дом литеры «В» общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED], [REDACTED], признав отсутствующим право общей долевой собственности Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резникова Т.Р., Резниковой С.Р. по 1/8 доли у каждого на жилой дом литеры А, а, а1 площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 11 ноября 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2016 г., в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар к Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резникову Т.Р., Резниковой С.Р. о сносе самовольно возведенных объектов капитального строительства и в удовлетворении исковых требований Чуксиной В.А. к Кидалинской А.К. о признании строения самовольной постройкой и её сносе отказано.

Встречные исковые требования удовлетворены частично: признано право общей долевой собственности за Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резниковым Т.Р., Резниковой С.Р. по 1/4 доли за каждым на указанные выше объекты.

Представителем администрации муниципального образования город Краснодар Алексеевой Н.И. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Первомайского районного суда г. Краснодара от 11 ноября 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2016 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 15 февраля 2017 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, изложенные в кассационной жалобе, 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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что Чуксина В.А., Кидалинская А.К. являлись собственниками жилого дома площадью [REDACTED] кв.м литера А, а, а1 и земельного участка общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED] (далее – земельный участок), по 1/2 доли каждая.

22 апреля 2014 г. Чуксина В.А. выдала Кидалинской А.К. два нотариально удостоверенных согласия: на реконструкцию жилого дома литера А, а, а1 путем возведения двухэтажной жилой пристройки с мансардным этажом с увеличением площади застройки жилого дома до размеров 15, 0 м на 5, 5 м и его внутренней перепланировки, а также на строительство, сдачу в эксплуатацию и государственную регистрацию на имя Кидалинской А.К. права собственности на трехэтажный жилой дом площадью застройки размером [REDACTED] м на [REDACTED] м, возводимый ею собственными силами и за ее личные денежные средства на принадлежащем им на праве общей долевой собственности земельном участке.

Письмами от 19 августа и от 10 октября 2014 г. администрация Центрального внутригородского округа г. Краснодара отказала Кидалинской А.К. в выдаче разрешения на строительство индивидуального трехэтажного жилого дома в связи с отсутствием градостроительного плана земельного участка.

17 октября 2014 г. Кидалинская А.К. подарила принадлежащую ей долю в указанном выше имуществе Аль-Саффар Н.М., Резниковой А.Р., Резникову Т.Р., Резниковой С.Р., каждый из которых на основании договора дарения стал собственником 1/8 доли земельного участка и жилого дома общей площадью [REDACTED] кв.м литера А, а, а1, расположенных по адресу: [REDACTED].

Судом установлено также, что на земельном участке возведены трехэтажный объект незавершенного строительства, обозначенный литерой «Б», общей площадью [REDACTED] кв.м и трехэтажный объект незавершенного строительства, обозначенный литерой «В», общей площадью [REDACTED] кв.м, созданный путем реконструкции жилого дома литера А, а, а1 общей площадью [REDACTED] кв.м.

Отказывая в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар о сносе возведенных строений и удовлетворяя встречные исковые требования о признании права собственности на самовольные строения за Аль-Саффар Н.М. и ее детьми в равных долях, суд принял во внимание выводы эксперта ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ»,

изложенные в заключении от 22 июля 2015 г., согласно которому возведенные жилые дома соответствуют строительным, градостроительным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, построены в пределах границ соответствующей территориальной зоны с соблюдением вида разрешенного использования земельного участка и с соблюдением норм, регламентирующих отступы для пожарной техники, и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

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

С вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент принятия решения суда первой инстанции) 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно разъяснениям, указанным в пункте 26 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», 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. 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.

Из содержания указанных норм и акта их разъяснения следует, что 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, а также соответствует ли такая постройка параметрам, установленным документацией по планировке территории и правилами землепользования и застройки, действующими на день обращения в суд.

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно постановлению 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.

Указанные требования процессуального закона судом первой и апелляционной инстанции выполнены не были.

Так, в соответствии с частями 1, 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, 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.

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Согласно выводам эксперта расположение жилого дома литеры «Б» и жилого дома литеры «В» на земельном участке не соответствует санитарно-бытовым расстояниям до границ с соседними участками, а также расстоянию до соседнего домовладения и противопожарному расстоянию до дома соседнего земельного участка согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Однако указанные нарушения, вопреки требованиям статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судом не оценены. Таким образом, в решениях судов отсутствуют и мотивы, по которым выявленные экспертом несоответствия не были приняты во внимание.

Между тем согласно части 1 статьи 27 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара 30 января 2007 г. № 19 п.6 (далее – Правила землепользования и застройки) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В связи с этим суду следовало установить, являются ли допущенные при возведении самовольной постройки нарушения существенными, могло ли их наличие служить основанием для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку и, если могло, то требовали ли эти нарушения устранения и какими способами.

Кроме того, Правилами землепользования и застройки установлено, что к условно разрешенным видам использования центральной общественно-деловой зоны («ОД.1») относятся, в частности, индивидуальные жилые дома

и малоэтажные жилые дома, в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки.

Установив, что на земельном участке возведены два объекта: трехэтажный дом, обозначенный литерой «Б», общей площадью [REDACTED] кв.м и трехэтажный дом под литерой «В» общей площадью [REDACTED] кв.м, суды не определили, может ли зона «ОД.1» использоваться для застройки соответствующими объектами, а также то, отвечают ли признакам индивидуального жилого дома, перечисленным в статьях 15-16 Жилищного кодекса Российской Федерации, возведенные объекты.

Без установления этих юридически значимых обстоятельств вынесенные судебные постановления нельзя признать соответствующими положениям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения норм права являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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 12 апреля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]