



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 19-КГ17-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 апреля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.

судей Киселёва А.П., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Богоцкой В. [redacted], Зиенко Г. [redacted], А. [redacted] к Сафаровой И. [redacted], Ал. [redacted], Мелкумовой М. [redacted], К. [redacted], Тереховой Е. [redacted], Д. [redacted], Минасян Р. [redacted], Г. [redacted], Мерцаловой И. [redacted], Ю. [redacted], Беджаняну Э. [redacted], А. [redacted], администрации г. Эссентуки о признании права общей долевой собственности на самовольно реконструированный жилой дом, по встречному иску Минасян Р. [redacted], Г. [redacted] к Богоцкой В. [redacted], С. [redacted], Зиенко Г. [redacted], А. [redacted] о признании постройки самовольной, возложении обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком и помещениями многоквартирного дома, компенсации морального вреда, по встречному иску администрации г. Эссентуки к Богоцкой В. [redacted], С. [redacted], Зиенко Г. [redacted], А. [redacted] о сносе самовольно возведенной постройки, по кассационной жалобе Минасян Р. [redacted], Г. [redacted] на решение Эссентукского городского суда Ставропольского края от 26 апреля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 июля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Богоцкую В.С. возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Богоцкая В.С., Зиенко Г.А. обратились в суд с иском к Администрации города Ессентуки о признании права общей долевой собственности за Богоцкой В.С. на $\frac{3}{4}$ доли, за Зиенко Г.А. $\frac{1}{4}$ доли в праве на реконструированный жилой дом общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенный по адресу: [REDACTED], ул. [REDACTED] указав в обоснование заявленных требований, что им принадлежит на праве долевой собственности $\frac{3}{4}$ и $\frac{1}{4}$ доли жилого помещения общей площадью [REDACTED] кв.м. по адресу: [REDACTED], квартира № [REDACTED], что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права на недвижимое имущество № [REDACTED] от 31 октября 2002 г. и № 26 [REDACTED] от 31 октября 2002 г., расположенное на земельном участке площадью [REDACTED] кв.м., предоставленном под эксплуатацию жилого дома и хозяйственных построек, постановлением главы г. Ессентуки № 854 от 4 апреля 2003 г. и договором аренды земельного участка № [REDACTED] от 30 апреля 2003 г.

7 июля 2003 г. Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. было получено разрешение на проектирование реконструкции квартиры № [REDACTED], что подтверждается постановлением главы г. Ессентуки № 1730.

21 июля 2003 г. после получения согласия на реконструкцию от всех соседей проект утвержден главным архитектором г. Ессентуки, а 13 августа 2003 г. получено разрешение на реконструкцию квартиры № [REDACTED], д. [REDACTED], что подтверждается постановлением главы г. Ессентуки № 2170.

30 сентября 2015 г. Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. подано заявление в администрацию г. Ессентуки о приемке в эксплуатацию жилого дома, однако в приемке жилого дома в эксплуатацию истцам было отказано.

Минасян Р.Г. обратилась в суд с встречным иском к Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. о признании постройки самовольной, возложении обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком и помещениями многоквартирного дома, указав в обоснование исковых требований, что, является собственницей квартиры № [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Действиями ответчиков по возведению жилого дома, причинен материальный ущерб принадлежащему ей жилому помещению, а так же нарушаются её права собственника жилого помещения, создаётся угроза жизни и здоровью.

Администрация г. Ессентуки обратилась в суд с встречным иском к Богоцкой В.С., Зиенко Г.А. о сносе самовольной постройки, указав в обоснование заявленных требований, что ответчиками самовольно, без получения необходимых разрешений и согласований снесена квартира № 7, расположенная по адресу: [REDACTED] и возведен жилой дом общей площадью [REDACTED] кв.м.

Решением Ессентукского городского суда Ставропольского края от 26 апреля 2016 г. в удовлетворении исковых требований Богоцкой В.С., Зиенко Г.А. отказано, встречные исковые требования Минасян Р.Г. в части признания жилого дома общей площадью [REDACTED] кв.м. самовольной постройкой

удовлетворены, в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки Минасян Р.Г. и администрации г. Эссентуки отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 июля 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Минасян Р.Г. ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

В связи с поданной 18 ноября 2016 г. кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 19 декабря 2016 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационных жалоб и определением этого же судьи от 6 марта 2016 г. кассационная жалоба Минасян Р.Г. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационных жалоб и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 июля 2016 г.

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 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.

Разрешая дело по существу, отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Минасян Р.Г. и администрации муниципального образования г. Эссентуки о сносе самовольной постройки, суды первой и апелляционной инстанции исходили из того, что возведенный Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. объект капитального строительства по адресу: [REDACTED], возведен на предоставленном по договору аренды земельном участке, отведенном, для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек. При возведении строения допущено незначительное отклонение от соблюдения правил застройки, установленные действующим законодательством, права иных лиц не нарушены, строение не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Возведение объекта строительства площадью [REDACTED] кв.м., расположенного в границах земельного участка, площадью [REDACTED] кв.м. без получения разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса возведенного объекта недвижимости.

С данным выводом суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции выразившиеся в следующем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Согласно статье 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. 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 этой статьи.

Судом установлено, что Богоцкой В.С. и Зиенко А.Г. без получения разрешения на строительство и составления проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы, на земельном участке по адресу: [REDACTED], арендаторами которого они являются, самовольно возведено трехэтажное жилое здание.

Отказывая в удовлетворении требований Богоцкой В.С. и Зиенко А.Г. о признании права собственности на возведенный объект недвижимого имущества, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что возведенный объект отвечает признакам самовольной постройки, вместе с тем неустранимых нарушений строительных норм и правил, способных повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни и здоровью, повреждение или уничтожение имущества других лиц, обуславливающих необходимость его сноса истцами не допущено.

Данные выводы суда в нарушение требований статей 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сделаны без надлежащей оценки доводов Минасян Р.Г. о том, что возведение Богоцкой В.С. и Зиенко А.Г. жилого дома без соблюдения правил застройки, послужило образованию трещин в квартире №5 и согласно выводам эксперта, заключение которого было положено в основу решения суда, в последующем может

привести к разрушению основных конструкций принадлежащей Минасян Р.Г. квартиры, а также существенно нарушены требования по инсоляции квартиры.

Указанное нарушение судом апелляционной инстанции при проверке решения нижестоящего суда не устранено.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Судом установлено, что возведенный Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. объект капитального строительства по адресу: [REDACTED], возведен на предоставленном по договору аренды земельном участке, отведенном, для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек, данный земельный участок не предоставлен для индивидуального жилищного строительства, в связи с чем наличие соблюдения Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. целевого назначения земельного участка при возведении трехэтажного строительного объекта жилого назначения подлежало проверке, что судом первой инстанции не сделано, и данное нарушение судом апелляционной инстанции не устранено.

В пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, 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.

Между тем, в материалах дела отсутствует разрешение на строительство объекта недвижимости - жилого здания, площадью [REDACTED] кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED], равно как и доказательства обращения Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. в уполномоченный орган с заявлением о разрешении строительства такого строительного объекта, что подтверждает отсутствие попыток к легализации самовольного строения. При этом нахождение указанного строительного объекта на территории земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, не может свидетельствовать о соблюдении Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. целевого назначения земельного участка, использованного ими под индивидуальное жилищное строительство без получения соответствующих разрешений и согласований.

Таким образом, вывод суда первой инстанции, с которым согласился и суд апелляционной инстанции, об отсутствии достаточных оснований для признания возведенного Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. строительного объекта подлежащим сносу самовольным строением сделан без надлежащей оценки в судебных постановлениях обстоятельств, указанных истцом в обоснование своих требований, свидетельствует о существенном нарушении судами статей 56, 57, 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 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).

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 пунктами 3 и 4 названной статьи (пункт 2).

Из смысла приведенных правовых норм в их взаимосвязи следует, что в случае признания постройки самовольной суду надлежит определить ее юридическую судьбу, возложив на лицо, создавшего это постройку, обязанность снести ее, либо признав за ним право собственности на самовольную постройку.

В нарушение приведенных норм материального права суд первой инстанции, признав возведенный Богоцкой В.С. и Зиенко Г.А. жилой дом самовольной постройкой, не определил юридическую судьбу этого дома, отказав как в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, так и требований о признании права собственности на нее.

Допущенное судом первой инстанции нарушение судом апелляционной инстанции при проверке решения нижестоящего суда не устранено.

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.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 июля 2016 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 Ставропольского краевого суда от 26 июля 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи