



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В08-143

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2009 г.

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

председательствующего – В.П. Кнышева

судей – А.В. Харланова и Е.С. Гетман

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Филатовой Н[] С[] к Конькову А[] С[] об устранении препятствий в пользовании земельным участком и по встречному иску Конькова А[] С[] к Филатовой Н[] С[] об определении порядка пользования земельным участком и сносе самовольной постройки по надзорной жалобе Конькова А[] С[] на решение Солнцевского районного суда г. Москвы от 2 октября 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителей Конькова А.С. Семенко К.Н., Джеряховой Р.М., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителей Филатовой Н.С. Филатова И.В. и Платонова А.Г., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Филатова Н.С. обратилась в суд с иском к Конькову А.С., в котором просила обязать Конькова А.С. устранить препятствия в пользовании земельным участком по адресу: [REDACTED] – путем переноса забора между участками истца и ответчика и восстановления площади земельного участка Филатовой Н.С. в размере [REDACTED] кв.м. и его границ в соответствии с порядком пользования, установленным решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 14 ноября 2000 г.; взыскать с Конькова А.С. в пользу Филатовой Н.С. расходы на оплату услуг представителя в размере [REDACTED] руб. (т. 1, л. д. 7 - 8).

В обоснование своих требований указала, что в результате действий ответчика площадь ее земельного участка уменьшилась и составила [REDACTED] кв.м.

Коньков А.С. предъявил встречный иск к Филатовой Н.С., в котором просил определить порядок пользования земельным участком при домовладении по адресу: [REDACTED] между Коньковым А.С. и Филатовой Н.С. по фактически сложившемуся порядку пользования земельным участком, исходя из фактического размера земельного участка (т. 1, л. д. 65 - 66), обязать Филатову Н.С. снести самовольно возведенное строение на земельном участке при домовладении по указанному адресу, восстановить земельный участок в прежнем состоянии (т. 2, л. д. 4 - 5).

В обоснование своих требований указал, что он пользуется земельным участком размером [REDACTED] кв.м., истица самовольно построила строение и нарушила его права.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 2 октября 2007 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2007 г., в удовлетворении исковых требований Филатовой Н.С. и встречного иска Конькова А.С. отказано.

Надзорная жалоба Конькова А.С. оставлена без удовлетворения в президиуме Московского городского суда 2 апреля 2008 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2008 г. Конькову А.С. отказано в передаче его надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе ставится вопрос об отмене в порядке надзора судебных постановлений в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований Конькова А.С. как незаконных.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 22 декабря 2008 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2008 г. отменено, надзорная жалоба Конькова А.С. вместе с делом направлена для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения жалобы и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в порядке надзора.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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 и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований Конькова А.С., суд первой инстанции исходил из того, что решением Солнцевского районного суда г. Москвы, которое вступило в законную силу 25 ноября 2000 г., установлено, что Радько О.А., Гнасян Э.Д. и Конькову А.С. выделен земельный участок размером [] кв.м. Суд разделил между сособственниками жилой дом, выделил им в пользование земельные участки: Конькову А.С. - [] кв.м., Радько О.А. - [] кв.м., Гнасян Э.Д. - [] кв.м.

21 июля 2004 г. Радько (Ражева) О.А. продала Конькову А.С. 4/27 доли домовладения по адресу: []. Филатова Н.С., дочь Гнасян Э.Д., приняла наследство после смерти матери в виде 1/4 доли указанного домовладения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности от 11 октября 2001 г. (т. 1, л. д. 11).

В настоящее время собственником 3/4 доли жилого дома по указанному адресу является Коньков А.С., а 1/4 доли – Филатова Н.С.

Каждая сторона на земельном участке построила отдельный жилой дом.

Руководствуясь статьей 35 (часть 1) Земельного кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что Коньков А.С. вправе пользоваться земельным участком размером [] кв.м. + [] (бывший

участок Радько О.А.) = [] кв.м., а Филатова Н.С. - [] кв.м. (бывший участок Гнасян Э.Д.)

Из заключения землеустроительной экспертизы (т. 1, л. д. 101 - 108) следует, что Коньков А.С. пользуется участком [] кв.м., Филатова Н.С. - [] кв.м., т.е. в действительности каждая сторона пользуется участками меньшего размера, поскольку при проведении экспертизы в 2000 г. эксперт пользовался неточными приборами, в результате чего площадь участка измерена с погрешностью. Землеотводные документы не соответствуют фактическим размерам земельного участка; ни Коньков А.С., ни Филатова Н.С. ранее не пользовались участками в установленных судом границах.

Установив, что доказательств уменьшения участка Филатовой Н.С. в результате увеличения Коньковым А.С. своего участка представлено не было, суд отказал в удовлетворении исковых требований Филатовой Н.С.

В удовлетворении встречных требований Конькова А.С. суд отказал в связи с тем, что порядок пользования земельным участком ранее уже определен судом, решение которого вступило в законную силу и исполнено, а потому оснований для пересмотра установленного порядка пользования не имеется. Отказывая в удовлетворении встречного требования Конькова А.С. о сносе самовольно возведенного строения на земельном участке при домовладении, суд указал, что жилой дом, построенный Филатовой Н.С., самовольной постройкой не является, прошел государственную регистрацию, у Филатовой Н.С. возникло на него право собственности, оснований для принудительного изъятия объекта недвижимости в силу статьи 235 ГК Российской Федерации не имеется.

С этими выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Однако, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с такими постановлениями судов первой и кассационной инстанций нельзя согласиться по следующим основаниям.

Согласно статье 56 (часть 2) ГПК Российской Федерации суд должен определить, какие обстоятельства имеют значение для дела и какой стороне надлежит их доказывать.

Из материалов дела следует, что решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 14 ноября 2000 г. (т. 1, л. д. 12 - 17) определен порядок пользования земельным участком между прежними собственниками Радько О.А., Гнасян Э.Д., Коньковым А.С. с выделением каждому совладельцу

земельного участка, приходящегося на его долю в праве собственности на дом, расположенный по адресу: [REDACTED].

Указанное решение суда исполнено 26 сентября 2003 г. (т. 1, л. д. 18 - 19). Общая площадь земельного участка, находящегося в фактическом пользовании сторон, составляет [REDACTED] кв.м.

Между тем решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 14 ноября 2000 г. определен порядок землепользования участком площадью [REDACTED] кв.м.

С момента исполнения решения суда от 14 ноября 2000 г. в результате заключения договора купли-продажи, а также с силу наследования изменился состав собственников домовладения и соотношение долей в праве собственности, в связи с чем порядок пользования земельным участком может быть определен вновь с соблюдением требований ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующей переход права на земельный участок при переходе права собственности на строение.

Из представленного экспертом заключения землеустроительной экспертизы, проведенной по определению Солнцевского районного суда г. Москвы от 11 января 2007 г., следует, что на момент разрешения спора Филатова Н.С. пользуется земельным участком площадью [REDACTED] кв.м., а Коньков А.С. – площадью [REDACTED] кв.м.

Таким образом, ссылка суда на то, что оснований для изменения указанного в решении от 14 ноября 2000 г. порядка пользования землей не имеется, нельзя признать правильной.

Соответствие фактического порядка землепользования, имеющего место в настоящее время, тому порядку пользования землей, который был определен судебным постановлением ранее, имеет правовое значение для разрешения спора.

Между тем это обстоятельство судами первой и кассационной инстанций учтено не было.

Из материалов дела также следует, что Филатова Н.С. построила на земельном участке дом общей площадью [REDACTED] кв.м.

Согласно статье 222 ГК 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 настоящей статьи.

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.

Из содержания указанной нормы вытекает, что постройка является самовольной, если, в частности, допущено нарушение градостроительных, а также строительных норм и правил, и такое нарушение является существенным.

Кроме того, признание судом права собственности на самовольную постройку не является безусловным. Суд обязан отказать в таком признании, если сохранение постройки создает угрозу здоровью и жизни граждан либо нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Сам по себе факт государственной регистрации права собственности на возведенное строение не может быть признан единственным основанием для отказа в признании той или иной постройки самовольной, поскольку такого условия законом не предусмотрено.

Вместе с тем при решении вопроса о признании постройки самовольной наличие юридического акта признания и подтверждения государством возникновения прав на недвижимое имущество должно учитываться и оцениваться наряду с другими доказательствами, свидетельствующими о нарушении прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также создании угрозы жизни и здоровью граждан.

Как следует из материалов дела, Комитет государственного строительного надзора г. Москвы (Мосгосстройнадзор) обращался в окружную комиссию по рассмотрению факта самовольного строительства на территории ЗАО г. Москвы с предложением рассмотреть факт нарушения организационно - правовых норм, допущенных при строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем

Филатовой Н.Р. и Филатову И.В. по адресу: [REDACTED]
[REDACTED] (письмо № 3 г/к- 29/6-1 от 14 августа 2006 г.) (т. 2, л. д. 6).

Инспекция государственного архитектурно - строительного надзора г. Москвы (далее Инспекция) письмом от 7 июня 2006 г. за № [REDACTED] подтвердила, что в ходе проверки, проведенной с выездом на место, установлено, что строительство по вышеуказанному адресу велось без получения в установленном порядке разрешения в нарушение части 4 статьи 3 Закона г. Москвы от 9 июля 2003 г. № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве», действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений. Кроме того, отсутствовал проект производства работ, не приняты меры по обеспечению прочности и устойчивости близлежащих строений.

По факту выявленных нарушений застройщику Филатову И.В. 29 мая 2006 г. Инспекцией выдано предписание и составлен протокол об административном правонарушении в области строительства.

Между тем судом эти обстоятельства не исследовались, хотя Коньков А.С. ссылаясь на них как на основание требования о сносе дома. Без исследования данных обстоятельств нельзя сделать вывод о том, нарушает или нет постройка права и охраняемые законом интересы других лиц, создает ли она угрозу жизни и здоровью граждан и, таким образом, является она самовольной или нет.

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что допущенные судом и названные выше нарушения являются существенными, повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Конькова А.С., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Солнцевского районного суда г. Москвы от 2 октября 2007 г. и

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2007 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: