



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В11-56

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2011 г.

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

председательствующего – Харланова А.В.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар и Антонова М.Г. к Безгубенко Н.Ф., Хабренко С.А., Власовой М.Н. о сносе самовольно возведенной постройки по надзорным жалобам представителя администрации муниципального образования город Краснодар Василенко В.В. и Антонова М.Г. на кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 ноября 2010 г. и дополнительное кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Администрация муниципального образования город Краснодар и Антонов М.Г. обратились в суд с исками (данные дела были соединены в одно производство) к Безгубенко Н.Ф., Хабренко С.А., Власовой М.Н. о прекращении строительства на территории дома [] по ул. [].

Впоследствии истцы, уточнив исковые требования в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просили суд

обязать ответчиков снести самовольно возведенную ими постройку - бетонную подушку на земельном участке по указанному адресу и привести участок в первоначальное состояние в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу. В случае неисполнения ответчиками решения суда в указанный срок, истцы вправе совершить эти действия за счет ответчиков.

В обоснование иска администрация муниципального образования город Краснодар ссылалась на то, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением градостроительного законодательства управлением муниципального контроля администрации муниципального образования город Краснодар установлено, что ответчики на земельном участке по ул. [REDACTED] осуществили самовольное разрытие котлована и залили бетонную подушку, по данному факту в отношении Хабренко С.А., Власовой М.Н. составлены протоколы об административном правонарушении, каждый из них был привлечен к административной ответственности в виде штрафа в размере 1500 рублей.

Антонов М.Г. в обоснование исковых требований сослался на то, что он, Родина Л.В. и ответчики являются сособственниками жилого дома по ул. [REDACTED] (ему и Р [REDACTED], каждому из них, принадлежит 1/3 часть дома, а ответчикам: Безгубенко Н.Ф. - 13/48 доли, Хабренко С.А. - 1/32 доли, Власовой М.Н. - 1/32 доли). Правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен дом, у них не имеется, земля является муниципальной собственностью. Ранее судом (решение Ленинского районного суда от 5 октября 2001 г.) был определен порядок пользования земельным участком. Ответчики, в нарушение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, без соблюдения всех действующих норм и правил, не получив согласия, начали на выделенном земельном участке строительство многоэтажного здания. Учитывая, что все окна его (Антонова М.Г.) части дома выходят на одну сторону, а постройка планируется многоэтажной, последняя преградит поступление солнечного света в его часть дома, а в случае пожара он будет лишен возможности эвакуации. Кроме того, имеются основания полагать, что в результате строительства дом может быть разрушен, т.к. на стенах образовались трещины.

Дело неоднократно рассматривалось судами.

Решением Ленинского районного суда г.Краснодара от 16 августа 2010 г. иск удовлетворен, постановлено обязать Безгубенко Н.Ф., Хабренко С.А., Власову М.Н. снести самовольно возводимое строение - бетонную подушку, расположенную на земельном участке по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED]. Обязать ответчиков привести в первоначальное состояние земельный участок по указанному адресу в течение 10 дней со дня вступления в законную силу решения суда. Указано, что в случае, если ответчики не исполнят решение суда в течение установленного срока, истцы вправе

совершить эти действия (снос самовольной постройки) за счет ответчиков и взыскать с них необходимые расходы.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 ноября 2010 г. указанное решение суда от 16 августа 2010 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в иске отказано.

Этим же кассационным определением постановлено отменить определение судьи Ленинского районного суда г. Краснодара от 5 марта 2010 г. об обеспечении иска, о наложении запрета на производство строительных работ, производимых Безгубенко Н.Ф., Хабренко С.А., Власовой М.Н. на территории дома [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED].

Дополнительным кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г. отменено определение Ленинского районного суда г. Краснодара от 16 марта 2010 г. о наложении ареста на недвижимое имущество и запрете на производство строительных работ на земельном участке, расположенном в г. [REDACTED].

В надзорных жалобах заявителями ставится вопрос об отмене кассационного определения от 2 ноября 2010 г. и дополнительного кассационного определения от 23 ноября 2010 г.

23 июня 2011г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 26 августа 2011г. передал с надзорными жалобами заявителей для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд первой инстанции, разрешая дело и принимая по нему решение об удовлетворении иска, исходил из того, что возводимое ответчиками строение – двухэтажный хозблок со встроенным гаражом размером 14,7 х 7,0 метров, высотой 6,3 метров, для которого вырыт котлован глубиной 2,5 метра и залита бетонная подушка площадью 70 кв. метров, является объектом капитального строительства, которое возводится без соответствующего разрешения на строительство и согласия совладельца дома Антонова М.Г. За самовольное возведение указанной постройки без разрешения на строительство каждый из

ответчиков был привлечен к административной ответственности в виде штрафа.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в иске, суд кассационной инстанции сослался на то, что возведенный ответчиками на земельном участке, выделенном в их пользование по решению суда от 5 октября 2001 г., двухэтажный хозблок со встроенным гаражом размером 14,7 x 7,0 метров, высотой 6,3 метра, является сооружением вспомогательного пользования, в связи с чем разрешения на его строительство не требуется. Кроме того, данное строение возведено в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, строительных норм и правил, санитарных и противопожарных требований, не затрагивает права и законные интересы других собственников дома и не создает им препятствий в пользовании своим имуществом. Строение не нарушает прав третьих лиц, не угрожает жизни и здоровью граждан. Судом по делу судебно-техническая экспертиза не назначалась, что, как указал суд кассационной инстанции, имеет важное юридическое значение по делу. Суд кассационной инстанции указал также, что поскольку в иске Антонову М.Г. отказано, то подлежит отмене и определение судьи Ленинского районного суда г.Краснодара от 5 марта 2010 г., вынесенное по заявлению Антонова М.Г. о принятии мер по обеспечению иска.

Дополнительным кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г. в связи с отменой 2 ноября 2010 г. судом кассационной инстанции решения суда от 16 августа 2010 г. и принятием нового решения об отказе в иске было отменено определение Ленинского районного суда г. Краснодара от 16 марта 2010 г. о наложении ареста на недвижимое имущество и запрете на производство строительных работ на земельном участке, расположенном в г. [REDACTED].

Между тем, с выводами суда кассационной инстанции в части вынесения нового решения по делу и отмены определений Ленинского районного суда г.Краснодара от 05 марта 2010г. и от 16 марта 2010г. согласиться нельзя.

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.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 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. 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. 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.

Из материалов дела следует, что ответчиками без получения разрешения на строительство на земельном участке по указанному адресу, собственником которого является муниципальное образование г. Краснодар, возведено строение.

Отменяя решение суда и принимая новое решение по делу, суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что указанный объект является сооружением вспомогательного использования, в отношении которого не требуется разрешения на строительство.

Однако, мотивы по которым суд кассационной инстанции пришел к такому выводу в нарушение требований ст.ст. 67, 198 ГПК РФ в определении не приведены.

Критерии, позволяющие отнести строения и сооружения к вспомогательным, нормативно не определены.

Составной частью жилого дома как объекта индивидуального жилищного строительства помимо основного жилого строения и жилых пристроек являются также вспомогательные строения, сооружения, предназначенные для обслуживания жилого здания (сарай, гаражи, бани, колодцы и т.п.), следующие судьбе главной вещи (ст.135 ГК РФ).

Согласно ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (в ред. на момент рассмотрения дела).

В соответствии с ч.17 ст.51 этого кодекса выдача разрешения на строительство не требуется, в частности в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

По смыслу приведенных положений закона критерием отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения, сооружения, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную, обслуживающую функцию.

Между тем, как следует из материалов дела, в процессе судебного разбирательства дела целевое назначение и дальнейшее использование указанного спорного объекта в установленном порядке путем, в частности, назначения и производства судебной строительно-технической экспертизы или получения технического заключения не исследовалось и не установлено. На данное обстоятельство обращено внимание судом кассационной инстанции в своем определении от 2 ноября 2010 г. Вместе с тем суд кассационной инстанции, не передавая дело на новое рассмотрение, без приведения каких-либо мотивов, пришел к выводу о том, что указанное спорное строение является сооружением вспомогательного использования.

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.

Согласно статье 34 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар земельный участок, на котором

ответчиками возведено указанное строение, расположен в зоне «ОД.1» - центральной общественно-деловой зоне г. Краснодара. Для данной территориальной зоны определены предельные параметры разрешенного строительства, где минимальный отступ здания, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов составляет не менее 5 метров.

Однако, данные параметры, как указывается в надзорной жалобе, ответчиками соблюдены не были, самовольная постройка находится на красной линии и даже нарушает ее на 2 метра, эксперт исходил из того, что дом № 26 по ул. Фрунзе расположен в иной территориальной зоне застройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться 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, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Так, в соответствии со статьей 67 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» определено, что ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров, однако, как указывается в жалобах, данные параметры ответчиками соблюдены не были.

Также при возведении спорного строения, как полагает заявитель, нарушен уровень инсоляции жилых помещений принадлежащей истцу на праве собственности 1/3 части дома. Более того, самовольное возведение ответчиками строения в непосредственной близости от данного жилого дома, 1900 г. постройки, повлекло, как утверждает заявитель, нарушение целостности наружных несущих элементов данного жилого дома.

Эти юридически значимые обстоятельства не исследовались и не получили правовой оценки в нарушение положений статей 67 и 198 ГПК РФ ни судом первой, ни судом кассационной инстанций.

При таких обстоятельствах у судебной коллегии имелись основания для отмены решения суда, однако с учетом указанных выше обстоятельств, нельзя согласиться с выводами суда кассационной инстанции о возведении ответчиками спорного строения в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, строительных норм и правил, отсутствии нарушения прав третьих лиц и угрозы жизни и здоровья граждан. Этот вывод судебной коллегии является преждевременным.

Допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного определение судебной коллегии в части вынесения нового решения по делу, нельзя признать законным и оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

При этом, в случае установления возведения строения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, необходимо установить, как это следует из содержания ст.222 ГК РФ, являются ли эти нарушения существенными.

В связи с отменой определения судебной коллегии от 2 ноября 2010 г. в части вынесения нового решения по делу, подлежит отмене это же определение, в части отмены определения судьи Ленинского районного суда г.Краснодара от 05 марта 2010г. об обеспечении иска, о наложении запрета на производство строительных работ, а также дополнительное кассационное определение от 23 ноября 2010г. с оставлением без изменения определений Ленинского районного суда г.Краснодара от 05 марта 2010г. и от 16 марта 2010г.

Руководствуясь ст.ст.387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 ноября 2010 г. в части вынесения нового решения по делу и отмены определения Ленинского районного суда г.Краснодара от 05 марта 2010г., и дополнительное кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Определения Ленинского районного суда г.Краснодара от 05 марта 2010г. и от 16 марта 2010г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи