



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-12

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 мая 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Момотова В.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Жаворонкова А.В. к Тавадян А.А. о сносе самовольной постройки и запрете деятельности, по встречному иску ООО «Варюша» к Жаворонкову А.В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, признании кадастровой ошибки, по иску администрации г. Сочи к Тавадян А.А. о сносе самовольной постройки и освобождении самовольно занятого земельного участка по кассационной жалобе Тавадяна А.А. на решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2012 г., постановление президиума Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Тавадяна А.А., его представителя Лукьянову М.Г., поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Жаворонков А.В. обратился в суд с иском к ООО «Варюша», Тавадян А.А. о сносе самовольной постройки и запрете деятельности, ссылаясь на то, что на основании договора аренды, заключенного с ООО «Находка», в его пользовании находится строение литера А3, расположенное в здании ООО «Находка» по ул. Победы, 29 в п. Лазаревское

г. Сочи, и прилегающий к нему земельный участок. В связи с тем, что ответчиком на прилегающей территории в отсутствие необходимого разрешения и с нарушением градостроительных и противопожарных норм возведено капитальное строение, используемое в качестве торгового павильона, он (Жаворонков А.В.) не может выполнить свои обязательства перед ООО «Находка», в частности, произвести ремонт арендованного строения.

ООО «Варюша» с иском не согласилось, обратилось в суд с встречным иском к Жаворонкову А.В., ООО «Находка» об обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком площадью 465 м², расположенным по ул. Победы, 25 в п. Лазаревское г. Сочи, путем сноса самовольно возведенных туалета и тира, а также демонтировать канализационную трубу, ведущую от туалета в сторону сквера; привести земельный участок в первоначальное состояние; признать кадастровой ошибкой сведения о местоположении и площади земельного участка площадью 400 м² с кадастровым номером 23:49:0109025:13, предоставленного ООО «Находка» и расположенного по ул. Победы, 29 в п. Лазаревское г. Сочи; просило Сочинский отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю аннулировать запись об указанном земельном участке.

В обоснование встречного иска ООО «Варюша» указало, что согласно договору купли-продажи от 16 июля 1993 г., заключенному в порядке приватизации имущества, данному обществу принадлежали пять торговых павильонов «Кубань», расположенных по ул. Победы, 25а в п. Лазаревское г. Сочи. Вместе с их передачей обществу в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации перешло и право пользования занятым этими объектами земельным участком площадью 465 м². Общество осуществило модернизацию данных павильонов в соответствии с распоряжением администрации г. Сочи от 1 июня 2010 г. № 306-р. Паспорт модернизации утвержден отделом архитектуры и градостроительства Лазаревского района г. Сочи. Однако в июне 2011 г. ООО «Находка» самовольно на межевой линии был возведен туалет, а по земельному участку ООО «Варюша» проложена канализационная труба, снесены металлические ворота и на их месте возведен тир. Этими действиями ООО «Варюша» созданы препятствия для правового оформления и полноценного использования земельного участка. Арендванная Жаворонковым А.В. у ООО «Находка» пристройка литер А является самовольной. Жаворонков А.В. не вправе обращаться в защиту ООО «Находка».

Определением Лазаревского районного суда г. Сочи от 11 мая 2012 г. администрация г. Сочи была признана третьим лицом, заявляющим самостоятельные требования относительно предмета спора.

Администрацией г. Сочи заявлены требования об обязанности Тавадяна А.А. и ООО «Варюша» снести строения, расположенные в п. Лазаревское г. Сочи по ул. Победы (в районе дома 29) со ссылкой на то, что данные строения возведены в отсутствие соответствующего разрешения и на самовольно занятом земельном участке, являющемся муниципальной собственностью.

Определением Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г. производство по делу в части исковых требований Жаворонкова А.В. и администрации г. Сочи к ООО «Варюша», а также в части исковых требований ООО «Варюша» к ООО «Находка» прекращено по основанию, предусмотренному ст. 220 (абз. 2) ГПК Российской Федерации.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г. исковые требования администрации г. Сочи и Жаворонкова А.В. к Тавадян А.А. о сносе самовольной постройки, освобождении земельного участка и устранении препятствий в пользовании земельным участком удовлетворены. Тавадян А.А. обязан снести или снести за его счет строения, расположенные в координатах: т1 X = 79194.89, Y = 26846.69; т2 X = 79190.24, Y = 26851.59; т3 X - 79188.09, Y = 26849.78; т4 X = 79180.27, Y = 26858.30; т5 X = 79173.09, Y = 26851.63; т6 X = 79181.95, Y = 26841.40; т7 X = 79183.62, Y = 26842.90; т8 X - 79186.46, Y = 26839.42, прилегающие к строению по ул. Победы, 29 в п. Лазаревское г. Сочи, освободив данный земельный участок.

Решением суда также постановлено по вступлении его в законную силу запретить Тавадян А.А. (иным лицам) использование строений, расположенных в координатах: т1 X = 79194.89, Y = 26846.69; т2 X = 79190.24, Y = 26851.59; т3 X - 79188.09, Y - 26849.78; т4 X = 79180.27, Y = 26858.30; т5 X = 79173.09, Y = 26851.63; т6 X = 79181.95, Y = 26841.40; т7 X = 79183.62, Y = 26842.90; т8X - 79186.46, Y = 26839.42, прилегающих к строению по ул. Победы, 29 в п. Лазаревское г. Сочи.

Указанным решением суда в удовлетворении встречного иска ООО «Варюша» к Жаворонкову А.В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, признании кадастровой ошибки отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2012 г. решение суда первой инстанции от 13 июня 2012 г. и апелляционное определение от 4 октября 2012 г. оставлены без изменения.

Тавадяном А.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2012 г. и постановления президиума Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 19 апреля 2013 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм 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.

Суд первой инстанции, разрешая дело и принимая по нему решение, сослался, в частности, на то, что строительство спорного объекта, являющегося недвижимым имуществом, было осуществлено на земельном участке, который ООО «Варюша» не предоставлялся, в отсутствие необходимой разрешительной документации на строительство и на реконструкцию, в связи с чем спорная постройка является самовольной и подлежит сносу. Строительство спорной постройки производилось лично Тавадяном А.А., в связи с чем заявленные к нему требования о сносе самовольной постройки правомерны и подлежат удовлетворению.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда согласилась с указанным решением суда первой инстанции, оставив его без изменения.

Президиум Краснодарского краевого суда оставил состоявшиеся по делу судебные постановления без изменения.

Между тем, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 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.

В силу п. 2 указанной правовой нормы 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 п. 3 настоящей статьи.

Как разъяснено в п. 24 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», по смыслу абзаца второго п. 2 ст. 222 ГК Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. 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 – ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставной капитал юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

Таким образом, владельцем самовольной постройки, отвечающим по иску о сносе, является тот владелец, который был бы собственником исходя из заключенных им сделок или иных фактов, создающих в силу закона право собственности, если бы объект не являлся самовольным строением.

Иными словами, под лицом, осуществившим самовольную постройку, следует понимать не столько то лицо, чьими усилиями она фактически возведена, сколько то лицо, которое могло бы претендовать на обращение ее в собственность.

Возлагая обязанность по сносу самовольной постройки на Тавадяна А.А. как физическое лицо, суд не учел, что Тавадян А.А. является

директором и учредителем ООО «Варюша». При этом все его действия, связанные со строительством спорного объекта, осуществлялись не в его личных интересах, а исключительно в интересах ООО «Варюша», осуществляющего розничную торговлю, т.е. для работы магазина и предприятия общепита.

Это обстоятельство подтверждено, в частности, заключением проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от 14 февраля 2012 г., согласно которой строение, о сносе которого заявлено по делу, используется для организации розничной торговли (магазин, общепит); данное строение, используемое ООО «Варюша», возведено после демонтажа установленных ранее на этом месте торговых павильонов (т. 1. л.д. 162-167).

Ранее установленные на месте спорного строения пять торговых павильонов (движимое имущество) были переданы ООО «Варюша» департаментом имущественных отношений администрации г. Сочи дополнительным соглашением от 6 мая 2008 г. к договору № 471 купли-продажи магазина № 52 по ул. Победы, 100, заключенному 16 июля 1993 г. на основании плана приватизации муниципального предприятия «Производственно-коммерческий магазин № 52 «Варюша». Указанные торговые павильоны включены в перечень основных средств ООО «Варюша» (т. 1 л.д. 201-203).

Данное обстоятельство также свидетельствует о том, что владельцем спорного строения, возведенного на месте ранее установленных торговых павильонов, является ООО «Варюша».

Кроме того, это обстоятельство подтверждается и адресованным ООО «Варюша» распоряжением администрации г. Сочи от 1 июня 2010 г. № 306-р «Об утверждении единых архитектурно-ландшафтных требований к застройке и благоустройству территории при реализации «Единой концепции архитектурного развития территории проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских игр 2014 г. в г. Сочи», а также выданным ООО «Варюша» паспортом модернизации объекта – «Торговые павильоны ООО «Варюша», утвержденным отделом архитектуры и градостроительства Лазаревского района г. Сочи (т. 2. л.д. 138-145).

В связи с этим ответчиком по иску о сносе спорной самовольной постройки является ООО «Варюша», которое стало бы собственником, если бы не было спора о том, что данная постройка является самовольной, и возложение судом обязанности по ее сносу на Тавадяна А.А. как физическое лицо является неправомерным.

Из судебных постановлений, вынесенных по делу, усматривается, что судами исследовались вопросы, связанные с принадлежностью спорных строений именно ООО «Варюша», привлеченного к участию в деле и

возражавшего против сноса, хотя исковые требования администрацией г. Сочи и Жаворонковым А.В. предъявлялись только к Тавадян А.А.

Между тем, обязанность по сносу самовольных построек была возложена именно на Тавадяна А.А., и данный вывод суд не мотивировал в соответствии с требованиями действующего материального и процессуального законодательства.

Кроме того, обязывая ответчика снести строение, суд в резолютивной части указал лишь координаты, при этом судом не исследовался вопрос, находятся ли в этих координатах другие строения, а также не указал площадь и литеры строений, либо иные признаки, позволяющие безошибочно идентифицировать объект, подлежащий сносу.

Одновременно с этим, суд удовлетворил исковые требования Жаворонкова А.В. об устранении препятствий в пользовании имуществом, однако в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие право Жаворонкова А.В., являющегося арендатором смежного земельного участка, осуществлять правомочия собственника по защите владения в том объеме, в котором были заявлены исковые требования, в том числе о сносе соседнего строения.

При таких обстоятельствах суду надлежало проверить, является ли Жаворонков А.В. надлежащим истцом по заявленным требованиям.

Суд не дал оценки и не проверил доводы ответчика о том, что ранее на земельном участке по ул. Победы, 25 в п. Лазаревское г. Сочи был торговый павильон, который, по утверждению ответчика, принадлежал ООО «Варюша» (что подтверждается заключением экспертизы), новые постройки возведены на том же месте с соблюдением всех градостроительных норм и предписаний.

Таким образом, суд при разрешении спора не выполнил требования ст. 198 ГПК Российской Федерации, в соответствии с которыми в решении 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.

Кроме того, суд при рассмотрении дела обязан исследовать по существу его фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы, иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закрепленное ч. 1 ст. 46 Конституции Российской Федерации, оказывалось бы существенно ущемленным.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2012 г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2012 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 13 июня 2012 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2012 г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 5 декабря 2012 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

