



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ13-58

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Гетман Е.С., Кликушина А.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Парпулы И.И. и И.И. к ООО МП «Агропромсервисбыт» о признании права собственности по кассационной жалобе администрации муниципального образования город Краснодар на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского областного суда от 6 ноября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя муниципального образования город Краснодар Грудевой Ю.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Парпула И.И. обратился в суд с иском к ООО МП «Агропромсервисбыт» о признании права собственности на нежилое здание – магазин, расположенное по адресу: г. [REDACTED].

В обоснование иска ссылаясь на то, что на основании договора простого товарищества, заключенного между ним и ООО МП «Агропромсервисбыт», Парпулой И.И. за личные средства завершил строительство указанного

нежилого здания, однако нахождение технической и проектной документации у ответчика препятствует оформлению права собственности на этот объект недвижимого имущества.

Определением Ленинского районного суда г. Краснодара от 19 июля 2012 г. в качестве третьего лица по делу привлечена администрация муниципального образования город Краснодар, возражавшая против удовлетворения исковых требований Парпулы И.И.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. исковые требования Парпулы И.И. удовлетворены, за ним признано право собственности на нежилое здание – магазин общей площадью 54,7 кв.м, литеры «А», расположенное по адресу: г. [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского областного суда от 6 ноября 2012 г. решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. оставлено без изменений.

Администрацией муниципального образования город Краснодар 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 Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского областного суда от 6 ноября 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2013 г. указанная кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены вынесенных судебных постановлений.

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 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.

Судами первой и второй инстанций были допущены такого рода нарушения норм права.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 1 августа 2010 г. между Парпулой И.И. и ООО МП «Агропромсервисбыт» заключен договор простого товарищества, в соответствии с которым стороны обязались соединить свои вклады и совместно действовать с целью строительства нежилого здания – магазина общей площадью 54,7 кв.м, расположенного по адресу: г. [REDACTED] (пункт 1.1. договора). Строительство объекта осуществлялось на земельном участке, предоставленном ответчику для размещения магазина по указанному адресу (пункт 1.2. договора). Согласно договору простого товарищества Парпула И.И. обязался достаточно и своевременно финансировать строительство объекта (п. 3.2.1. договора), а ООО МП «Агропромсервисбыт» – не позднее 1 февраля 2011 г. завершить строительство объекта и по окончании строительства сдать его в эксплуатацию и передать в собственность Парпулы И.И. (пункты 3.1.4, 3.1.5 договора) (л.д. 5 – 8).

Суд также установил, что Парпула И.И. полностью выполнил свои договорные обязательства и строительство на указанном участке было начато, но вскоре остановилось в связи с нехваткой денежных средств у ООО МП «Агропромсервисбыт». После неоднократных обращений истца к ООО МП «Агропромсервисбыт» с требованием окончить строительство объекта и последовавшей за ними фактической передачей недостроенного нежилого здания Парпуле И.И. последний своими силами и за счет собственных средств достроил указанный объект.

Согласно техническому заключению ООО «ЮГ-ДОМ» к возведенному объекту замечаний нет, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ) (л.д. 33 – 35).

В соответствии с экспертным заключением Федеральной службы по надзору в сфере защиты потребителей и благополучия человека от 30 мая 2012 г. № 500 возведенное нежилое здание–магазин не угрожает жизни и здоровью граждан (л.д. 36 – 37).

Рассматривая дело, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьями 222, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о собственности), указали, что поскольку Парпулой И.И. при возведении строения соблюдены правила застройки, права иных лиц не нарушены, постольку за ним следует признать право собственности на здание магазина.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с указанными выводами судебных инстанций по следующим основаниям.

Судом установлено и из материалов дела следует, что земельный участок общей площадью 66 кв.м, расположенный в Западном внутригородском округе г. [REDACTED], кадастровый № [REDACTED], передан администрацией муниципального образования город Краснодар ООО МП «Агропромсервисбыт» по договору аренды для временного размещения магазина из облегченных конструкций (л.д. 19 – 24).

При этом земельный участок, на котором расположено самовольное строение, имеет следующие ограничения: земельный участок расположен за красной линией застройки (территория общего пользования), в том числе земельный участок площадью 24,44 кв.м расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций. Земельный участок предоставлен без права возведения объектов недвижимости. В случае реконструкции территории, начало которой возможно до окончания срока аренды земельного участка, арендатор обязался по первому требованию администрации муниципального образования город Краснодар в десятидневный срок своими силами и за свой счет демонтировать размещенный на арендованном земельном участке магазин из облегченных конструкций, участок привести в состояние, пригодное для дальнейшего использования по целевому назначению, без возмещения затрат по освоению участка (л.д. 32).

Согласно статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту (абзац 2), соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (абзац 7).

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (пункт 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 3.22 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения», утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 сентября 2009 г. № 390, участки общественных зданий, жилых и других зданий должны размещаться в пределах красных линий, установленных в проектах планировки, разработанных на основании генеральных планов и правил землепользования и застройки поселений.

Однако эти положения действующего законодательства судами первой и апелляционной инстанций учтены не были.

Между тем осуществление строительства объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном для временного размещения магазина из облегченных конструкций и расположенном за красной линией застройки, не соответствовало предусмотренной договором аренды цели использования земельного участка и нарушало не только статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, но и градостроительные требования.

В связи с этим вывод суда о том, что при возведении строения были соблюдены правила застройки, является неправомерным и не отвечает требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. 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.

Следовательно, одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судами при рассмотрении дел о признании права собственности на самовольные постройки, является факт наличия у лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором возведена постройка. Лица, не обладающие одним из указанных в законе прав на земельный участок, не вправе претендовать на обращение возведенной на нем самовольной постройки в свою собственность.

Из материалов дела следует и судом установлено, что земельный участок, расположенный по адресу: г. [REDACTED], где возведено спорное строение, предоставлен на праве аренды ООО МП «Агропромсервисбыт», а не Парпуле И.И. Таким образом, Парпула И.И. не обладал ни одним из указанных в законе прав на земельный

участок, позволявших ему претендовать на признание права собственности на построенный магазин.

Однако это обстоятельство также было оставлено без внимания судебными инстанциями.

Что касается ссылки суда на то, что Парпула И.И. принимал необходимые меры по оформлению правовой документации на возведенное строение, то данный вывод, как сделанный без учета положений, содержащихся в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, не мог служить основанием для удовлетворения заявленных требований.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (часть 2 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» указано, что 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 (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по данному делу судами первой и апелляционной инстанций судебные акты этим процессуальным требованиям не отвечают.

Допущенные судами первой и второй инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского областного суда от 6 ноября 2012 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное и рассмотреть дело в соответствии с действующим законодательством.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 15 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского областного суда от 6 ноября 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

