



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-116

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 октября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В. и Кликушина А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мурзиной О.С. к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар Корчагина Е.В. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 марта 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 мая 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., объяснения представителя администрации муниципального образования город Краснодар Широкопояс Ю.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя Мурзиной О.С. – Киселева А.Ю., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мурзина О.С. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности на жилой многоквартирный пятиэтажный дом с цокольным этажом, расположенный по адресу: г. [REDACTED].

В обоснование своих требований сослалась на то, что она является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по указанному адресу, на основании договора купли-продажи от 18 октября 2010 г. На данном земельном участке истцом возведен пятиэтажный жилой дом с цокольным этажом общей площадью 2396,4 кв.м. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар истцу в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта недвижимости отказано со ссылкой на отсутствие разрешения на строительство и иных документов.

Ответчик иск не признал, указав, что спорный жилой дом является самовольной постройкой.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 марта 2012 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 мая 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы представителя администрации муниципального образования город Краснодар Корчагина Е.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной кассационной жалобе представителем администрации муниципального образования город Краснодар Корчагиным Е.В. ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены названных судебных постановлений.

Определением первого заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 27 августа 2013 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2012 г. и кассационная жалоба представителя администрации муниципального образования город Краснодар Корчагина Е.В. 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 жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемые судебные постановления – подлежащими отмене.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Мурзиной О.С. на основании договора купли-продажи от 18 октября 2010 г., свидетельства о государственной регистрации права [REDACTED] № [REDACTED] от 15 ноября 2010 г. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED], площадью 800 кв.м., имеющий категорию земель – земли населенных пунктов и разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Указанному земельному участку присвоен административный адрес: [REDACTED] внутригородской округ.

На вышеуказанном земельном участке в 2011 году возведен пятиэтажный жилой дом с цокольным этажом общей площадью 2396,4 кв.м.

Спорный дом является жилым, состоит из 50 квартир, 16 помещений цокольного этажа и мест общего пользования.

24 ноября 2011 г. истица получила от Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, мотивированный отсутствием разрешения на строительство и иных документов.

Удовлетворяя иски требования, суд первой инстанции исходил из того, что спорный многоквартирный жилой дом возведен на земельном участке, принадлежащем Мурзиной О.С. на праве собственности, и соответствует строительным, санитарным, противопожарным нормам и правилам, предъявляемым к данной категории помещений и зданий, не угрожает жизни и здоровью граждан, в связи с чем имеются правовые основания для признания за истцом права собственности на данный объект недвижимости.

С данным выводом суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судебных инстанций сделаны без учета требований закона.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 3 своего постановления Пленума от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснил, что решение может считаться законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с

нормами материального права. 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 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации подразделяет земли в Российской Федерации по целевому назначению на ряд категорий, выделяя в качестве самостоятельной категории земли населенных пунктов.

Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, законом предусмотрено, что разрешенное использование определяется в результате зонирования территорий, которое осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Так, частью 1 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации закреплены виды территориальных зон определяемых в результате градостроительного зонирования, в число которых входят жилые зоны.

В состав жилых зон в силу части 2 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут включаться зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Из указанных норм в их взаимосвязи следует, что строительство объектов должно осуществляться исключительно на отведенных для этого

земельных участках соответствующей категории и разрешенного использования.

Несоблюдение данного требования закона при возведении объектов недвижимости влечет возникновение у объекта недвижимости признака самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Таким образом, законом закреплены три признака, при наличии хотя бы одного из которых строение, сооружение или иное недвижимое имущество могут быть признаны самовольной постройкой, в частности, если строение, сооружение или иное недвижимое имущество возведены: 1) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами; 2) без получения на это необходимых разрешений; 3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Следовательно, по делам, связанным с разрешением прав на самовольную постройку, юридически значимыми обстоятельствами являются наличие или отсутствие признаков самовольной постройки, в том числе проверка соответствия возведения постройки разрешенному использованию земельного участка, на котором она расположена.

Между тем суд первой инстанции, установив, что истцом возведен многоквартирный жилой дом, в нарушение приведенных выше требований закона не исследовал вопрос соответствия возведения Мурзиной О.С. спорного жилого дома виду разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен.

Как установлено судом, указанный земельный участок, принадлежащий Мурзиной О.С., обладает определенным видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ № 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» 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 положений вышеперечисленных норм права и разъяснений следует, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, в случае, если данная постройка обладает единственными признаками самовольной постройки – возведение данной постройки без получения разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию.

При этом требования о признании права собственности на самовольную постройку подлежат удовлетворению в случае установления судом, что лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а уполномоченный орган неправоммерно отказал в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Также для удовлетворения такого требования необходимо установление отсутствия нарушения сохранением самовольной постройки прав и охраняемых законом интересов других лиц и угрозы жизни и здоровью граждан.

Однако суд первой инстанции, установив, что истцом возведен многоквартирный жилой дом, не угрожающий жизни и здоровью граждан, не исследовал вопрос правомерности или неправомочности отказа департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального

образования город Краснодар в выдаче Мурзиной О.С. разрешения на ввод спорного жилого дома в эксплуатацию.

Данное обстоятельство также является юридически значимыми для правильного разрешения настоящего дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом второй инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов администрации муниципального образования город Краснодар, в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 марта 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 мая 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи