



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-100

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 октября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Гетман Е.С., Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Хандропуло К.А. А.А. к Хлыстову С.А. А.А., Попандопуло Д.И. о признании права собственности на квартиры в многоквартирном доме по кассационной жалобе администрации муниципального образования город-курорт Геленджик на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хандропуло К.А. обратился с иском к Хлыстову С.А., Попандопуло Д.И. о признании права собственности на жилые помещения – квартиры 23 – 31 в многоквартирном доме без номера по ул. [REDACTED] в с. [REDACTED]. В обоснование заявленных требований указал, что 1 февраля 2007 г. между ним и ответчиками был заключён договор об инвестировании в строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], в соответствии с условиями которого истец обязался передать ответчикам денежные средства в размере [REDACTED] руб., а ответчики передать ему 1/9

доли в праве общей долевой собственности на указанный многоквартирный жилой дом. Свои обязательства по договору инвестирования истец исполнил в полном объеме. В соответствии с соглашением от 30 ноября 2009 г. ответчики обязались в срок не позднее 1 декабря 2009 г. в счёт 1/9 доли в общей долевой собственности помещений в многоквартирном доме передать истцу расположенные на 8 этаже квартиры 27, 28, 29, 30 и 31. Договором инвестирования предусмотрено, что право на долю общей долевой собственности на многоквартирный жилой дом возникает у инвестора после государственной регистрации в установленном порядке, передача доли осуществляется по акту приёма-передачи, подписанному сторонами после ввода объекта в эксплуатацию, и при условии внесения инвестором всей денежной суммы. Однако, несмотря на то, что объект инвестирования построен и технический паспорт на его изготовлен, ответчики свои обязательства по договору от 1 февраля 2007 г. и дополнительному соглашению к нему не исполнили, от обязанностей по сдаче дома в эксплуатацию и передаче истцу указанных в договоре помещений, а также документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, уклоняются.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2012 г., исковые требования Хандропуло К.А. удовлетворены.

В кассационной жалобе администрация муниципального образования город-курорт Геленджик ставит вопрос об отмене указанных судебных постановлений, ссылаясь на то, что многоквартирный дом является самовольной постройкой, возведён на земельном участке, не отведённом для этих целей, без соответствующего разрешения, создаёт угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Данное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2013 г. исполнение решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

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

От Хандропуло К.А. поступили возражения на кассационную жалобу о том, что спорный дом соответствует всем нормам и правилам, со ссылкой на предшествующие судебные постановления об отказе в сносе этого строения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

основания для отмены в кассационном порядке решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2012 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Такие нарушения были допущены судом при разрешении данного спора.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Хандропуло К.А., суд принял во внимание признание ответчиками иска, указав, что оно не противоречит закону и не нарушает чьих-либо прав и охраняемых законом интересов.

Кроме того, суд сослался на вступившее в законную силу определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г., которым было отказано в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о сносе самовольной постройки и было установлено, что спорное строение возведено на земельном участке, принадлежащем Хлыстову С.А. и Попандопуло Д.И. на праве долгосрочной аренды, требования СНиП и СанПин, а также противопожарные нормы и правила соблюдены, сохранение постройки права и охраняемые законом интересы третьих лиц не нарушает, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

С указанными выводами суда первой инстанции согласился и суд второй инстанции.

Между тем с такими выводами согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не принимает отказ истца от иска, признание иска ответчиком и не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

В соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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. 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 её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не доказываются вновь и не подлежат оспариванию обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Удовлетворяя требования истца, суд сослался на обстоятельства, установленные определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г.

Из данного определения следует, что решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 12 мая 2010 г. были удовлетворены исковые требования администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Хлыстову С.А., Попандопуло Д.И. о сносе самовольной постройки – многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, возведённого на земельном участке без номера по ул. [REDACTED] в с. [REDACTED] края.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г. это решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Как видно из указанных судебных постановлений, Хандропуло К.А. в данном деле не участвовал, а следовательно определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г. не имеет преюдициального значения при рассмотрении его требований.

Кроме того, из определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г. следует, что спорный дом выстроен на арендуемом муниципальном земельном участке с разрешённым использованием для эксплуатации здания магазина. Решение об изменении целевого назначения земельного участка и разрешённого вида его использования органом местного самоуправления не принималось (л.д. 75–78).

В кассационной жалобе администрация г. Краснодара ссылается на то, что земельный участок имеет прежнее целевое назначение и не предназначен для застройки многоквартирными жилыми домами.

Удовлетворяя иск о признании права собственности на квартиры в самовольно возведённом строении и ссылаясь на признание иска ответчиками, суды первой и апелляционной инстанций не учли в качестве юридически значимого обстоятельства и не установили целевое назначение земельного участка и вид его разрешённого использования.

Использование муниципального земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешённого использования нарушает права и законные интересы органа местного самоуправления, что в соответствии с приведёнными выше положениями статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является препятствием для принятия судом признания иска ответчиком.

Кроме того, в соответствии со статьёй 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать их в соответствии с их целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием.

Возведение многоквартирного жилого дома на земельном участке, не предназначенном для этих целей, является нарушением указанного выше положения закона, что является препятствием как для принятия судом признания иска ответчиками согласно статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так и для признания права собственности на самовольную постройку или её часть в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, решение суда о принятии признания иска застройщиками и признания за истцом права собственности на объекты недвижимости в самовольно выстроенном доме без установления судом соответствия самовольной постройки целевому назначению и разрешённому способу использования земельного участка является нарушением указанных выше норм как материального, так и процессуального права.

Согласно пункту 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10 / № 22 «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 её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт 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.

Как видно из судебных постановлений, данные требования судами первой и апелляционной инстанций по настоящему делу не выполнены.

Ссылка судебных инстанций на определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 сентября 2010 г. об отказе в иске администрации г. Краснодара в сносе самовольной постройки является необоснованной, поскольку, как указано выше, данное судебное

постановление не имеет преюдициального значения для разрешения спора по настоящему делу с участием нового лица – истца Хандропуло К.А., а кроме того, отсутствие оснований для сноса строения в 2010 году само по себе не означает того, что в 2012 году на момент разрешения спора дом был окончен строительством, соответствовал всем строительным, градостроительным, противопожарным, санитарным и другим нормам и правилам, не создавал угрозу жизни и здоровью граждан.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2012 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 31 января 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2012 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи