ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 47-КГ16-4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 21 июня 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Оренбурга к Бобло В А о сносе самовольного строения, по встречному иску Бобло В А к администрации г. Оренбурга о признании права собственности,

по кассационной жалобе Бобло В А на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 23 сентября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения Бобло В.А. и его представителей Горшковой Е.В., Корб Е.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя администрации г. Оренбурга – Ильичева С.Н., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Оренбурга обратилась в суд с иском к Бобло В.А. о сносе самовольного строения, в обоснование указав, что специалистами отдела по надзору за градостроительной деятельностью проведено обследование земельного участка по адресу: ,

[redacted]. Данный земельный участок, согласно свидетельству, принадлежит на праве собственности ответчику Бобло В.А. В результате осмотра установлено, что ответчиком осуществляется строительство административного здания, размерами в плане 15х15 м, возведено три этажа. Разрешение на строительство не выдавалось, нарушены требования статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Поскольку возведённый ответчиком объект недвижимости является трехэтажным с подвалом объектом капитального строительства, не предназначенным для проживания граждан, соответственно его проектная документация в силу закона подлежит экспертизе, строительство объекта должно производиться под государственным строительным надзором, в данном случае – Инспекцией государственного строительного надзора Оренбургской области.

Учитывая, что разрешение на строительство не выдавалось, государственный надзор за строительством не осуществлялся, администрация города полагает, что эксплуатация данного объекта небезопасна для жизни и здоровья граждан.

Бобло В.А. обратился в суд с встречным иском, указывая на то, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером №[redacted] по адресу: [redacted], [redacted] категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общей площадью [redacted] кв.м.

На указанном земельном участке истец построил трехэтажное торгово-административное здание с подвалом общей площадью [redacted] кв.м.

Единственным признаком, определяющим трехэтажное торгово-административное здание как самовольную постройку, является отсутствие разрешения на строительство.

Полагает, что при возведении постройки не допущены нарушения градостроительных норм и правил, сохранение постройки не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые интересы других лиц, в связи с чем просит признать право собственности.

Решением Центрального районного суда г. Оренбурга от 24 июня 2015 г. исковые требования Бобло В.А. удовлетворены, в удовлетворении иска администрации г. Оренбурга отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 23 сентября 2015 г. решение Центрального районного суда г. Оренбурга от 24 июня 2015 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Бобло В.А. отказано, иск администрации г. Оренбурга удовлетворен.

В кассационной жалобе Бобло В.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 23 сентября 2015 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 12 мая 2016 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 кассационной жалобе, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что Бобло В.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted] категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общей площадью [redacted] кв.м.

На основании заявления Бобло В.А. о подготовке градостроительного плана земельного участка, Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга был подготовлен и выдан заявителю градостроительный план.

11 июля 2013 г. Бобло В.А. получено свидетельство о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства, общей площадью [redacted] кв.м, степень готовности 13%.

Бобло В.А. подготовлены и сданы в администрацию г. Оренбурга на согласование проектные материалы - архитектурные решения.

Письмом от 17 марта 2014 г. в рассмотрении архитектурного проекта истцу отказано по причине того, что объект в настоящее время уже построен.

Не согласившись с указанным решением, истец обжаловал его в суде.

10 июня 2014 г. Ленинским районным судом г. Оренбурга вынесено решение о признании незаконными бездействия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга, выразившегося в отказе в рассмотрении архитектурного проекта торгово-административного здания от 17 марта 2014 г. и возложении обязанности на Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга рассмотреть представленный истцом архитектурный проект торгово-административного здания, поскольку это является обязательной

административной процедурой, предшествующей обращению за выдачей разрешения на строительство.

Апелляционным определением судебной коллеги по гражданским делам Оренбургского областного суда от 28 августа 2014 г. решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 10 июня 2014 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении заявления Бобло В.А. отказано.

При этом судебная коллегия указала, что исходя из п.п. «г» части 2 п. 2.2.1 утвержденного Постановлением администрации г. Оренбурга от 16 марта 2012 г. № 491-п «Положения о выдаче разрешения на строительство и о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» – предварительное рассмотрение и согласование схем, отображающих архитектурные решения не требуется. Такие схемы должны быть представлены вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

Таким образом, по мнению судебной коллегии, вывод суда первой инстанции о том, что отказ в согласовании создает для заявителя препятствие в реализации его права на обращение за получением разрешения на строительство, является необоснованным, поскольку Бобло В.А. с заявлением о выдаче разрешения на строительство не обращался.

После вынесения апелляционного определения от 28 августа 2014 г. истцом для подготовки пакета документов для получения разрешения на строительство были получены все необходимые технические условия для оформления рабочего проекта и прохождения экспертизы проекта.

15 декабря 2014 г. истец получил в ООО «Научно-технический центр «ПРОМБЕЗОПАСНОСТЬ» положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства.

Подготовив пакет документов, предусмотренный частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, истец направил в Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга заявление о выдаче разрешения на строительство торгово-административного здания, расположенного по адресу: [redacted].

Письмом от 12 февраля 2015 г. в выдаче разрешения на строительство торгово-административного здания отказано по причине того, что объект в настоящее время уже построен.

Не согласившись с указанным решением, истец обжаловал его в суде.

Решением Ленинского районного суда г. Оренбурга от 6 марта 2015 г. в удовлетворении требований истца отказано. В мотивировочной части решения судом указано, что законодательство не предусматривает такого основания для выдачи разрешения на строительство, как фактическое возведение объекта капитального строительства.

Разрешая требования, заявленные в рамках настоящего гражданского дела, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок принадлежит на праве собственности Бобло В.А., возведённое нежилое

здание соответствует целевому назначению земельного участка, сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также наличия доказательств, подтверждающих все условия, с которыми закон связывает возможность признания права собственности на самовольную постройку.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что ответчиком не получено разрешение на возведение трехэтажного административного здания с подвалом, соответственно, не вёлся государственный надзор за строительством, в связи с чем самовольная постройка подлежит сносу.

Отсутствие нарушений градостроительных и строительных норм и правил при возведении объекта недвижимости, а также то, что самовольная постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не подтверждены допустимыми доказательствами.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

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.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении спора суд установил, что на земельном участке, принадлежащем Бобло В.А. на праве собственности, с разрешенным использованием – для размещения объектов торговли, им возведено торгово-административное здание, являющееся самовольной постройкой, поскольку не было получено разрешение на его строительство.

Между тем, суд не учёл, что самовольная постройка может быть сохранена, при этом закон связывает возможность признания судом права собственности на самовольную постройку с такими обстоятельствами, как принадлежность земельного участка, на котором строение возведено, наличие или отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, возможность нарушения прав и законных интересов других граждан возведённой постройкой.

Согласно пункту 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, 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», 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 её 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.

С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Из положений приведённых выше правовых норм и разъяснений в их взаимосвязи следует, что сохранение самовольно возведенного объекта недвижимости и признание на него права собственности возможно в случае, если единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство, при этом сохранение объекта не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не только с соблюдением требований о получении разрешения её строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку в виду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

При этом обстоятельства того, допущены ли при возведении самовольной постройки существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, предпринимало ли лицо меры к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, является ли отказ уполномоченного органа в выдаче соответствующих документов правомерным, нарушает ли сохранение объекта права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли этот объект угрозу жизни и здоровью граждан, являются юридически значимыми по делам о сохранении возведенного объекта недвижимости и признании на него права собственности, подлежащими установлению и определению в качестве таковых судом в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако указанные требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции выполнены не были.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

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

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» 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.

В силу части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения 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.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался.

В обоснование заявленных требований, Бобло В.А. был представлен технический план здания, подготовленный 10 марта 2015 г. кадастровым инженером, согласно которому нежилое трехэтажное здание с подвалом, год постройки 2015 находится в пределах земельного участка с кадастровым номером № [redacted], назначение нежилого здания – торгово-административное соответствует разрешённому использованию земельного участка, на котором оно расположено: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Представлен также отчет о техническом состоянии строительных конструкций торгово-административного здания по адресу: [redacted]. [redacted] ООО «Проект-Центр» от 16 марта 2015 г., в соответствии с которым строительные конструкции торгово-административного здания на момент проведения обследования, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта и соответствуют градостроительным нормам и правилам, так же экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям, действующим на территории Российской Федерации.

Согласно заключению санитарно-эпидемиологической экспертизы от 31 марта 2015 г., проведенной ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области», нежилое трехэтажное здание с подвалом соответствует СанПиН 2.6.1.2523 - 09 «Нормы радиационной безопасности (НРБ -99/2009)».

Между тем суд апелляционной инстанции, в нарушение приведённых законоположений, мотивы несогласия с данными заключениями не привёл и не указал – возможно ли восполнить отсутствие государственного строительного надзора путём проведения в соответствии со статьёй 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации необходимой экспертизы построенного здания.

Помимо ссылки на отсутствие государственного строительного надзора суд апелляционной инстанции не указал, что строительство объекта недвижимого имущества осуществлялось с нарушением градостроительных, строительных, противопожарных, санитарных либо иных норм и правил, то есть не указал ни одного основания, по которому нежилое здание подлежит сносу.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судом апелляционной инстанции при разрешении данного спора были существенно нарушены нормы материального и процессуального права.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 23 сентября 2015 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 23 сентября 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

