ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ17-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 5 сентября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области к Ткаченко А Г, Карапетяну А Х о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой, возложении обязанности снести самовольную постройку,

по кассационным жалобам Ткаченко А Г и Карапетяна А Х на решение Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 17 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 17 октября 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., выслушав объяснения Смыковой В.А., Исаевой Д.С., представителей Ткаченко А.Г., объяснения Турабелидзе Ж.А., представителя Карапетяна А.Х., поддержавших доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Служба) обратилась в суд с иском к Ткаченко А.Г., Карапетяну А.Х. о признании самовольной постройкой и сносе

объекта капитального строительства, расположенного по адресу: [redacted].

В обоснование заявленных требований Служба ссылалась на то, что ответчики в отсутствие экспертизы проектной документации и разрешения на строительство осуществляют самовольную реконструкцию двух одноэтажных гаражей путём их объединения и надстройки второго и третьего этажей. В результате указанной реконструкции на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности ответчиков, создано трехэтажное нежилое здание площадью 3555 кв.м, которое, по мнению истца, является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Решением Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 17 августа 2016 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 17 октября 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Ткаченко А.Г. и Карапетяна А.Х. поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 июля 2017 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационных жалоб и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 17 октября 2016 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, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Ткаченко А.Г. и Карапетяну А.Х. на праве общей долевой собственности (по ½ доле каждому) принадлежит земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1338 кв.м, расположенный по адресу: [redacted], с разрешенным использованием «индивидуальные гаражи» (т. 1, л.д. 14–17).

Карапетяну А.Х. также принадлежали на праве собственности два гаража площадью 175,9 кв.м и 271,9 кв.м, расположенные по указанному адресу (т. 1, л.д. 71–74).

Ответчиками без получения разрешения на строительство велись строительные работы по объединению двух названных гаражей и возведению над ними второго и третьего этажей, в результате чего возник новый объект капитального строительства в виде трехэтажного нежилого строения площадью 3555 кв.м.

3 июля 2015 г. Карапетян А.Х. продал названный объект Ткаченко А.Г., в связи с чем 14 июля 2015 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности Ткаченко А.Г. на это нежилое строение (т. 1, л.д. 100).

Определением Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25 января 2016 г. по настоящему делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам, содержащимся в заключении названной экспертизы, возведенный ответчиками объект незавершенного строительства соответствует строительным нормам и правилам, а также установленным правилами землепользования и застройки видам разрешенного использования земельного участка. Спорный объект находится в границах мест допустимого размещения объектов, а его конструктивные элементы находятся в исправном техническом состоянии.

В экспертном заключении также указано, что определение того, нарушает ли сохранение возведенного ответчиками строения права и охраняемые законом интересы других лиц, а также создает ли оно угрозу жизни и здоровью граждан не входит в компетенцию экспертов, которые, кроме того, не обладают необходимой приборной базой для инструментального исследования конструктивных элементов здания (т. 3, л.д. 101–168).

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что спорный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу, поскольку возводится ответчиками без получения в установленном законом порядке разрешения на строительство.

Суды отклонили доводы Ткаченко А.Г. и Карапетяна А.Х. о том, что названный объект создан с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил на основании проектной документации, прошедшей негосударственную экспертизу, не создает опасности для жизни и здоровья граждан и соответствует разрешенному использованию земельного участка, указав, что эти доводы не являются безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 17 октября 2016 г. согласиться нельзя, поскольку оно основано на неправильном применении норм материального и процессуального права.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

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 пунктами 3 и 4 названной статьи (пункт 2).

Исходя из конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, избранный истцом способ защиты должен соответствовать характеру и степени допущенного нарушения его прав или законных интересов, либо публичных интересов.

Таким образом, суду при рассмотрении требования о сносе самовольной постройки следует дать оценку тому, насколько выбранный истцом способ защиты соответствует допущенному ответчиком нарушению.

Судом установлено, что возведенное ответчиками строение полностью расположено на принадлежащем им земельном участке и находится в исправном техническом состоянии, соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, а также правилам землепользования и застройки.

При таких обстоятельствах судам следовало установить, создает ли спорная постройка угрозу жизни и здоровью граждан, и исходя из фактических обстоятельств дела дать оценку тому, соразмерно ли требование о сносе самовольной постройки нарушениям, допущенным ответчиками.

Однако в нарушение приведенных выше норм материального права суды первой и апелляционной инстанций не дали какую-либо оценку соразмерности требования о сносе самовольной постройки допущенному ответчиками нарушению, выразившемуся только в отсутствии разрешения на строительство.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права является одним из способов защиты гражданских прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действовавшей на момент регистрации за Ткаченко А.Г. и Карапетяном А.Х. права собственности на созданную ими постройку, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством

существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 58 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», лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Из приведенных правовых норм и акта их толкования следует, что иск о признании права собственности на объект недвижимости может быть предъявлен только лицом, право собственности которого на этот объект не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу пункта 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, иск о сносе самовольной постройки, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРП за ответчиком, не подлежит удовлетворению в случае, если осуществившее самовольную постройку лицо имеет права в отношении земельного участка, на котором возведена постройка, допускающие строительство данного объекта, постройка соответствует обязательным параметрам и иным требованиям, а сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В связи с изложенным для правильного разрешения спора о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке Ткаченко А.Г. и Карапетяна А.Х., суду следовало дать оценку вопросу о соответствии либо несоответствии этой постройки признакам, указанным в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако какая-либо оценка данным обстоятельствам судами дана не была.

Кроме того, в силу подпункта 1 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не

требуется в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Между тем приведенная правовая норма не была принята во внимание судами первой и апелляционной инстанций при решении вопроса об обязательности получения ответчиками разрешения на строительство гаража на принадлежащем им земельном участке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Ткаченко А.Г. и Карапетяна А.Х.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции"), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6.1 ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и принять судебное постановление в соответствии с требованиями закона.

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 Ростовского областного суда от 17 октября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи