# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ18-206

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.

судей Романовского С.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зелениной Клавдии Ероновны к Департаменту городского имущества города Москвы о признании права собственности на самовольную постройку, по кассационной жалобе Зелениной Клавдии Ероновны на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 24 ноября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 января 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Зеленину К.Е., её представителя Андрееву Н.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Зеленина К.Е. обратилась в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о признании права собственности на самовольно возведенную постройку - объект индивидуального жилищного строительства - 2-х этажный жилой дом литеры «Б» и «б», площадью всех частей здания - 152,1 кв.м., общей площадью жилых помещений - 148,5 кв.м., расположенного по адресу: [redacted], указав в обоснование заявленных требований, что является собственником земельного участка с кадастровым номером [redacted], площадью 1 200 кв.м. с видом

разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенного по указанному адресу. Границы участка установлены в соответствии с требованиями законодательства. На земельном участке расположен жилой дом площадью 74 кв.м. В 2016 году на этом же земельном участке Зелениной К.Е. возведен объект индивидуального жилищного строительства. За получением разрешения на строительство Зеленина К.Е. обратилась после возведения спорной постройки, в чем 24 мая 2017 г. Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы ей отказано.

Полагая, что отсутствие разрешения на строительство не может являться безусловным основанием для отказа в признании права собственности на самовольную постройку, Зеленина К.Е. просила удовлетворить заявленные требования.

Представитель ответчика исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 24 ноября 2017 г. в удовлетворении заявленных исковых требований Зелениной К.Е. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 января 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Зелениной К.Е. 19 июня 2018 г., ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Троицкого районного суда г. Москвы от 24 ноября 2017 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 января 2018 г.

В связи с поданной кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Романовским С.В. 6 июля 2018 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 19 сентября 2018 г. кассационная жалоба Зелениной К.Е. с делом переданы 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, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 января 2018 г.

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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что Зеленина К.Е. на основании договора купли-продажи от 30 октября 2007 г. является собственником земельного участка площадью 1200 кв.м. с кадастровым номером [redacted], находящегося по адресу: [redacted], категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

11августа 2011 г. в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены сведения о регистрации права собственности Зелениной К.Е. на жилой дом площадью 77,4 кв.м., возведенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted].

В 2016 году в границах земельного участка с кадастровым номером [redacted] возведен 2-й жилой дом общей площадью 148,5 кв.м.

Разрешая спор по существу и отказывая Зелениной К.Е. в удовлетворении исковых требований суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 4 Федерального закона «О личном подсобном хозяйстве», статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», пришел к выводу о том, что на земельном участке с разрешенным видом использования «для личного подсобного хозяйства», допускается возведение единственного жилого дома.

С данным выводом суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит вывод судов первой и апелляционной инстанции не соответствующим требованиям закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее в редакции, действовавшей на момент принятия мер по легализации постройки) 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.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, 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, 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.

Исходя из пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке (пункт 2 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 года «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.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не были учтены судом при рассмотрении дела.

Для правильного разрешения настоящего дела необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д.

Согласно заключению комплексной судебной экспертизы № 17-812 спорное строение расположено в пределах принадлежащего ей земельного участка, соответствует санитарно-техническим и пожарно-техническим нормам и правилам, градостроительным нормам. Предельные параметры разрешенного строительства также соблюдены.

Согласно части 2 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому эксперту.

В связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Суд, обосновывая вывод о том, что экспертом не дан ответ на вопрос о соответствии самовольной постройки градостроительным нормам и правилам, указал, что выводы эксперта сделаны без учета наличия на земельном участке ранее возведенного жилого дома площадью 77,4 кв.м., однако в нарушение статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не обсудил вопрос о назначении дополнительной или повторной экспертизы.

Согласно части 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Данным классификатором, в том числе предусмотрены следующие виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений); для ведения личного подсобного хозяйства (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).

Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», а также Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 устанавливаются пределы эксплуатации земельных участков с позиции вида разрешенного использования. При этом вопросы, связанные с определением количества жилых объектов, возведение которых допускается на земельном участке, ими не регулируется.

В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что градостроительный план земельного участка, принадлежащего Зелениной К.Е., устанавливает два основных вида его разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства» и допускает возведение объектов капитального строительства без ограничений по размещению их на участке количеством этажей не более 3-х, суммарной площадью объекта 480 кв.м. и максимальным процентом застройки – 20%.

В нарушение требований статей 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд данным обстоятельствам, оценки не дал и не указал в решении норму права, содержащую запрет на возведение двух объектов недвижимости на земельных участках с указанным видом разрешенного использования.

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003г. 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.

Указанные требования процессуального закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела судом учтены не были.

Таким образом, вывод суда о нарушении Зелениной К.Е. возведением на приусадебном участке самовольного строения разрешенного использования данного земельного участка, сделан без надлежащей оценки в апелляционном определении обстоятельств, указанных истцом в обоснование своих требований, и свидетельствует о существенном нарушении судом первой инстанции статей 56, 57, 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Данные обстоятельства являются существенными для разрешения вопроса об определении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения и соответственно удовлетворения или отказа в удовлетворении исковых требований Зелениной К.Е., при проверке законности постановления нижестоящего суда, судом апелляционной инстанции, в нарушение требований статей 327.1 и 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не были приняты во внимание и оценки не получили.

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 учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 января 2018 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

На основании изложенного, 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 Московского городского суда от 30 января 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

