ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ18-252

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 29 января 2019 г.

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

председательствующего Горшкова В.В.

судей Гетман Е.С., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по искам администрации г. Сочи, Лясковского Александра Леонидовича к Пономарёву Андрею Николаевичу, Усову Николаю Анатольевичу, Носкову Вадиму Анатольевичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Пономарёва Андрея Николаевича, Усова Николая Анатольевича, Носкова Вадима Анатольевича к администрации г. Сочи о признании права собственности на жилой дом, по кассационной жалобе представителя Лясковского Александра Леонидовича - Шапиро Марины Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Лясковского А.Л. – Шапиро М.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Сочи, Лясковский А.Л. обратились в суд с иском к Носкову В.А., Пономареву А.Н., Усову Н.А. о сносе самовольной постройки, указав в обоснование заявленных исковых требований, что ответчики на принадлежащем им на праве собственности земельном участке ведут работы по строительству капитального объекта недвижимости с отклонением от параметров строительства, указанных в ранее выданной разрешительной

документации. Выданное ранее предписание не исполнено, строительные работы продолжаются. При строительстве были допущены существенные нарушения градостроительных норм и правил, а именно превышена разрешённая площадь застройки более чем в 4 раза, превышен коэффициент застройки на 16 %, нарушены коэффициент использования территории, правила землепользования и застройки г. Сочи, а именно не соблюдены отступы от границ земельного участка. Таким образом, возведённое ответчиками здание с нарушениями градостроительных норм является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Носков В.А., Пономарёв А.Н., Усов Н.А. обратились в суд с встречным иском к администрации муниципального образования г. Сочи о признании права собственности на трёхэтажный жилой дом общей площадью 604,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted], указав в обоснование заявленных встречных требований, что земельный участок принадлежит им на праве общей долевой собственности. Пономарёв А.Н. обратился в администрацию г. Сочи для получения разрешения на строительство дома на указанном земельном участке и получил градостроительный план застройки земельного участка с коэффициентом максимальной застройки 50%. Не согласившись с данным решением, он повторно обратился в администрацию г. Сочи для получения разрешения на строительство с коэффициентом застройки 35 %, на что получил отказ. Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. был возведён на указанном земельном участке трёхэтажный дом обшей площадью 604,6 кв.м. площадью застройки 200 кв.м., что составляет 35% от площади земельного участка. Указанный дом возведён с незначительными отклонениями от выданного разрешения на строительство, соответствует градостроительным, строительным нормам и правилам, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Разрешённый вид использования земельного участка соответствует функциональному назначению возведённого объекта. В связи с этим заявители полагали возможным признать за ними право собственности на возведённый объект.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2017 г. исковые требования администрации г. Сочи, Лясковского А.Л. удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований Носкову В.А., Пономарёву А.Н., Усову Н.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 20 декабря 2017 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2017 г. отменено. Дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от

22 марта 2017 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении исков администрации г. Сочи и Лясковского А.Л. отказано, встречный иск Пономарёва А.Н., Усова Н.А., Носкова В.А. к администрации г. Сочи о признании права собственности на жилой дом удовлетворён.

В кассационной жалобе, поданной 11 сентября 2018 г. представителем Лясковского А.Л. – Шапиро М.А., ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшегося по делу апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г.

В связи с поданной кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Киселёвым А.П. 4 октября 2018 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационных жалоб и определением этого же судьи от 26 декабря 2018 г. кассационная жалоба Лясковского А.Л. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы, обсудив доводы кассационных жалоб, 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 Краснодарского краевого суда от 22 февраля 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 выразившиеся в следующем.

Судом установлено, что земельный участок площадью 532 кв.м. с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: г. [redacted], [redacted] район, микрорайон [redacted], квартал [redacted], категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, находится в долевой собственности Носкова В.А. (36/100), Пономарёва А.Н. (35/100), Усова Н.А. (29/100).

9 февраля 2016 г. администрацией г. Сочи Пономарёву А.Н. выдано разрешение на строительство № [redacted] индивидуального жилого

дома площадью застройки 86 кв.м., общей площадью 212 кв.м., этажность – 3 этажа, высота 13,8 м.

1 ноября 2016 г. управлением муниципального земельного контроля администрации города Сочи в соответствии с распоряжением от 20 октября 2016 г. проведена проверка на предмет соблюдения земельного законодательства при использовании земельного участка с кадастровым номером .

Из акта проверки от 1 ноября 2016 г. земельного участка следует, что указанный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2. В соответствии с таблицей 11 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Сочи, утверждённых решением городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202, для территориальной зоны Ж-2 установлены следующие параметры разрешённого строительств объектов капитального строительства: максимальный коэффициент застройки 50%, минимальный отступ от границ земельного участка 3 м, максимальная высота здания до конька крыши 15 м., коэффициент использования территории 0,7%.

По итогам проверки управлением муниципального земельного контроля администрации г. Сочи вынесено предписание об устранении земельного правонарушения № 215, по которому в срок до 30 ноября 2016 г. ответчик обязан устранить допущенные нарушения, поскольку на указанном земельном участке фактически возведён трёхэтажный объект незавершённого капитального строительства площадью застройки 353,5 кв.м., что превышает параметры застройки, площадь разрешённого строительства, коэффициент застройки земельного участка, нарушает права смежных землепользователей.

Распоряжением начальника управления муниципального земельного контроля администрации г. Сочи поручено проведение повторной проверки земельного участка с кадастровым номером .

Согласно акту проверки земельного участка при проведении повторной проверки установлено, что на земельном участке располагается трёхэтажный объект капитального строительства, площадью застройки 353,5 кв.м., возведение которого не завершено.

Ранее выданное предписание от 1 ноября 2016 г. об устранении в срок до 30 ноября 2016 г. нарушений путём прекращения строительных работ и о сносе ответчиком не выполнено.

Более того, указанное строение возводится с превышением коэффициента застройки земельного участка, с несоблюдением трёхметрового минимального отступа от границы участка, а именно с севера - 1,14 м., с востока - 1,4 м., с юга - 0,1 м., с запада - 0,31 м.

По факту выявленных нарушений 8 декабря 2016 г. составлены протоколы об административных правонарушениях в отношении ответчиков.

Судом также установлено, что собственником смежного земельного участка с кадастровым номером является Лясковский А.Л.

Согласно заключению проведённой судом судебной строительно-технической экспертизы от 8 февраля 2017 г. земельный участок, на котором

возводится строение, располагается в зоне Ж-2. Минимальный отступ от границы земельного участка для данной зоны составляет 3 м. При этом здание расположено так, что отступ с одной стороны выпуклой части строения составляет 1,1 м. Коэффициент использования территории (КИТ) для зоны Ж-2 составляет 0,7%, а коэффициент использования земельного участка со спорным строением составляет 1,1%. При расчёте коэффициента застройки земельного участка спорным строением эксперт исходил из площади застройки 194,6 кв.м.

Вместе с тем, как установлено судом, управлением муниципального земельного контроля г. Сочи установлено и следует из актов проверки земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадь застройки составляет 353,5 кв.м.

Разрешая дело по существу, удовлетворяя исковые требования администрации г. Сочи, Лясковского А.Л. и отказывая в удовлетворении заявленных встречных требований Пономарёва А.Н., Усова Н.А., Носкова В.А., суд первой исходил из того, что заключение эксперта в части расчёта площади застройки не соответствует действительности, поскольку опровергается представленными администрацией г. Сочи доказательствами.

Поскольку акты земельного контроля не были оспорены, суд первой инстанции их принял в качестве доказательства площади застройки и указал, что в нарушение пункта 5.2 правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Сочи площадь застройки и коэффициент застройки земельного участка превышены без разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

Учитывая, что разрешение на строительство трёхэтажного объекта недвижимого имущества площадью застройки 353,5 кв.м. с отступом от границ смежного земельного участка менее установленных и с превышением коэффициента застройки не выдавалось, суд первой инстанции пришёл к выводу, что возведённый Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. объект капитального строительства является самовольной постройкой.

С данным выводом суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции, указав, что в строящемся жилом доме семья каждого из ответчиков после окончания строительства будет занимать один этаж и, соответственно, проживать в отдельном помещении.

В связи с этим судебная коллегия пришла к выводу о том, что спорное строение по своему функциональному назначению не является индивидуальным жилым домом, а является многоквартирным жилым домом, размещение которого на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302036:152, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, запрещено требованиями градостроительного и земельного законодательства.

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2017 г. и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, президиум Краснодарского краевого суда исходил из того, что судами первой и апелляционной инстанций дело рассмотрено без участия Пономарёва А.Н., в отсутствие данных о его

надлежащем извещении, в связи с чем Пономарёв А.Н. был лишён возможности участвовать в судебных заседаниях и защищать свои права и законные интересы.

При новом рассмотрении дела, проверяя законность решения Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2017 г., судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда пришла к выводу об отказе в удовлетворении исков администрации г. Сочи и Лясковского А.Л. и удовлетворении встречных исковых требований Пономарёва А.Н., Усова Н.А., Носкова В.А., поскольку согласно судебной экспертизе спорное строение возведено с незначительным отклонением от ранее выданной разрешительной документацией и имеет площадь застройки 205,9 кв.м., строение соответствует виду разрешённого использования земельного участка, на котором оно возведено, не нарушает права и законные интересы граждан и не создаёт угрозу их жизни и здоровью.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что 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).

Под точным соблюдением норм процессуального права понимается обязанность суда и сторон строго следовать императивным положениям гражданского процессуального законодательства.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г. приведённым требованиям не соответствует.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение дела в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле и не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, является основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае.

В соответствии с частью 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при наличии оснований, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных настоящей главой. О переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции выносится определение с указанием действий, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроков их совершения.

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 июня 2017 г. и направляя дело на новое

апелляционное рассмотрение, президиум Краснодарского краевого суда указал, что в материалах дела отсутствуют сведения о надлежащем извещении Пономарева А.Н. о рассмотрении дела, в связи с чем он не был извещен надлежащим образом о времени и месте судебных заседаний, поэтому был лишен возможности участвовать в судебных заседаниях судов первой и апелляционной инстанций.

В силу требований части 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации настоящее дело подлежало рассмотрению судом апелляционной инстанции по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, как усматривается из протокола судебного заседания от 22 февраля 2018 г., суд апелляционной инстанции к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции не перешел и определения о переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции не вынес.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела суд обязан исследовать по существу фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться лишь формальным исследованием условий применения правовых норм, поскольку иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закреплённое частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации, оказалось бы существенно ущемлённым (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 июля 2007 г. № 10-П).

Данная правовая позиция не была учтена судом первой инстанции.

Гражданские дела по исковым заявлениям администрации г. Сочи и Лясковского А.Л. были объединены в одно производство судом с учётом процессуальных прав только указанных в иске администрации г. Сочи лиц, при этом процессуальные права лиц, участвующих в деле по иску Лясковского А.Л. учтены не были.

Так судебная строительно-техническая экспертиза, назначенная определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 декабря 2016 г., проведена 8 февраля 2017 г.

Гражданские дела по искам администрации г. Сочи и Лясковского А.Л. объединены в одно производство определением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 28 февраля 2017 г.

При этом Лясковский А.Л., имевший материально-правовой интерес в исходе дела, до его привлечения к участию в деле в качестве соистца по первоначальному иску был лишен возможности представлять доказательства и участвовать в их исследовании, задавать вопросы другим лицам, участвующим в деле, экспертам, заявлять ходатайства, давать суду объяснения, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе судебного разбирательства вопросам, возражать относительно ходатайств и доводов других лиц и пользоваться иными процессуальными правами (часть 1 статьи 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данное нарушение, допущенное судом первой инстанции и повлекшее за собой иные существенные нарушения норм процессуального права, в частности гарантированного Конституцией Российской Федерации права Лясковского А.Л. на судебную защиту, допущено и судом апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела.

В силу статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основание и предмет иска определяет истец.

В соответствии с частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Как разъяснено в пункте 5 части 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом.

Согласно части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Как усматривается из материалов дела, Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. заявлялись встречные исковые требования о признании права собственности на трёхэтажный жилой дом общей площадью 604,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted], по адресу: [redacted].

Вместе с тем, согласно резолютивной части апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г. за истцами по встречному иску признано право общей долевой собственности с равенством долей (1/3) на жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по вышеуказанному адресу.

Таким образом, судом апелляционной инстанции, в нарушение требований статей 39, 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разрешены требования, которые не были заявлены стороной по делу.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 (абзац второй пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям 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 прав», по которым собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

В силу части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Судом установлено, что Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. без получения разрешения на строительство и составления проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы, на земельном участке по адресу: [redacted], собственниками которого они являются, самовольно фактически возведено трехэтажное многоквартирное жилое здание. Данный вывод суда первой инстанции не опровергнут судом апелляционной инстанции.

Удовлетворяя встречный иск о признании права собственности на возведенный объект недвижимого имущества, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что при возведении указанного объекта соблюдены правила застройки, установленные действующим законодательством.

Данный вывод суда апелляционной инстанции противоречит установленным судом первой инстанции обстоятельствам дела.

Судом первой инстанции установлено, что при возведении строения нарушено минимальное допустимое расстояние застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи. По решению городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. минимальный отступ от границ земельного участка должен быть не менее трёх метров. Фактический же отступ от соседнего земельного участка до незавершённого капитального строения

составляет 1,1м.

В соответствии с решением городского собрания г. Сочи от 3 ноября 2015 г. № 41 «О внесении изменений в решение городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202 «Об утверждении правил землепользования застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» в зоне Ж-2 (малоэтажная жилая застройка до 15 м. Цель выделения - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки, зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома), в которой расположен земельный участок ответчиков, максимально разрешённый коэффициент использования территории равен 0,7 %, однако фактически коэффициент использования земельного участка застройки составляет 1,1 %.

9 февраля 2016 г. Пономарёву А.Н. выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома площадью застройки 86 кв.м., общей площадью 212 кв.м.

Вместе с тем судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда признано право собственности на объект недвижимости площадью застройки 205,9 кв.м., общая площадь - 604,6 кв.м., то есть с превышением разрешённых параметров в 2,4 и 2,85 раза соответственно.

Указанные обстоятельства, на которые ссылался истец в обоснование своих требований, не получили оценки суда по правилам статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем вывод суда о том, что при возведении указанного объекта соблюдены правила застройки, установленные действующим законодательством, нельзя признать правильным.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как следует из материалов дела, земельный участок площадью 341 кв.м., расположенный по адресу: [redacted], с кадастровым номером [redacted] имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Вместе с тем, в процессе судебного разбирательства дела судом первой инстанции установлено целевое назначение и дальнейшее использование указанного спорного объекта в установленном порядке путем, соответствующее требованиям, предъявляемым к многоквартирным жилым домам.

Таким образом, учитывая, что земельный участок предоставлен для индивидуального жилищного строительства жилых строений этажностью не более трех этажей, возведением многоквартирного жилого дома ответчиками не соблюдено целевое назначение земельного участка.

Данный довод суда первой инстанции судом апелляционной инстанции не опровергнут.

Пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Перечень общего имущества многоквартирного дома содержится в пункте 1 статьи 36 названного кодекса.

Следовательно, многоквартирным домом является объект недвижимости, в состав которого входят квартиры, обеспечивающие возможность прямого доступа к названному в пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации имуществу общего пользования.

Однако в нарушение приведённых выше норм материального права суд апелляционной инстанции не дал какую-либо оценку тому, соответствует ли возведённый ответчиками объект требованиям, предъявляемым к многоквартирным жилым домам.

Суд апелляционной инстанции, придя к выводу о незначительности допущенных при строительстве объекта недвижимости нарушений, обосновал данный вывод на заключении эксперта от 8 февраля 2017 г., отвергнутом судом первой инстанции по тем основаниям, что заключение эксперта в части расчёта площади застройки не соответствует действительным объемам застройки, также выводов суда первой инстанции не опроверг.

Кроме того, сославшись на выводы эксперта о том, что возведенный строительный объект находится в технически исправном состоянии, не представляет угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и интересы смежных землепользователей и третьих лиц, суд апелляционной инстанции существенное обстоятельство, имеющее значение для дела, не установил и условий для его установления не создал, в частности не обсудил вопрос о назначении и проведении по делу строительно–технической экспертизы с целью установления соответствия или несоответствия возводимого объекта строительства разрешительной документации, требованиям, предъявляемым к индивидуальному жилому дому, а также выяснения вопроса, допущены ли при возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального

строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим кодексом.

В пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, 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.

Между тем, в материалах дела отсутствует разрешение на строительство объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома, площадью 205,9 кв.м., расположенного по адресу: [redacted], равно как и доказательства обращения ответчиков в уполномоченный орган с заявлением о разрешении строительства такого строительного объекта, что подтверждает отсутствие попыток к легализации самовольного строения. При этом нахождение указанного строительного объекта в территориальной зоне «Ж-2», малоэтажной жилой застройки, не может свидетельствовать о соблюдении ответчиками целевого назначения земельного участка, определенного как индивидуальное жилищное строительство.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанций об отсутствии достаточных оснований для признания возведенного Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. подлежащим сносу самовольным строением без надлежащей оценки в судебных постановлениях обстоятельств, указанных истцами по основному иску в обоснование своих требований, свидетельствует о существенном нарушении судом апелляционной инстанции статей 56, 57, 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 30 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, указав в резолютивной части определения о признании за Носковым В.А., Пономарёвым А.Н., Усовым Н.А. права собственности на жилой дом площадью 205,9 кв.м., расположенный по адресу: [redacted], оставил без внимания тот факт, что указанный объект недвижимости на момент рассмотрения дела не окончен строительством.

При этом признание за истцами по встречному иску права собственности на жилой дом, как на объект завершенного строительства, противоречит заключению проведенной судом судебной строительно-технической экспертизы от 8 февраля 2017 г., положенной судом апелляционной инстанции в основу вывода об удовлетворении встречного иска, в которой процент готовности указанного объекта определен как 48%, что также свидетельствует о нарушении судом апелляционной инстанции требований статей 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как вывод суда противоречит установленным обстоятельствам дела.

Таким образом, судом апелляционной инстанции признано право собственности за истцами по встречному иску не на объект незавершенный строительством, которым он является согласно установленным по делу обстоятельствам, а на завершенный строительством объект недвижимости (жилой дом), которого реально не существует, что действующим законодательством не допускается.

При вынесении решения судом апелляционной инстанции не были выполнены и требования статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой суд должен дать оценку

достоверности, а также достаточности доказательств и их взаимосвязи, что привело к неправильному применению нормы материального права (статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом суду следовало принять во внимание всю совокупность обстоятельств дела с учетом всех установленных судом фактов. Однако судом это сделано не было, в связи с чем суд разрешил спор с нарушением норм процессуального права, не на основе доказанных фактов.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» 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). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Данные разъяснения не были учтены судом апелляционной инстанции при вынесении решения.

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.

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»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что принятое по делу апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с направлением 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 Краснодарского краевого суда от 22 февраля 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи