ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 20-КГ19-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 9 июля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В., Киселева А.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа «город Дербент» к Рустамову Аликберу Аскеровичу о возложении обязанности снести за собственный счет объект капитального строительства, по встречному иску Рустамова Аликбера Аскеровича к администрации городского округа «город Дербент» о признании права собственности на объект незавершенного строительства,

по кассационной жалобе Рустамова Аликбера Аскеровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П.,

установила:

администрация городского округа «город Дербент» обратилась в суд с иском к Рустамову А.А. о сносе за собственный счет объекта капитального строительства размерами 26,0х12,0 м, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами [redacted] по ул. [redacted] (далее – объект капитального строительства).

В обоснование требований администрация указала, что Рустамов А.А. без оформления в установленном порядке проектно-сметной и разрешительной документации возводит объект капитального строительства. Главным архитектором г. Дербента вынесено предписание

от 14 ноября 2017 г. № 140 об устранении нарушений градостроительного законодательства, которое ответчиком не исполнено.

Рустамов А.А. обратился со встречным иском к администрации городского округа «город Дербент» о признании права собственности на незавершенное строение, расположенное по указанному выше адресу, ссылаясь на то, что в 1998 г. он начал строительство индивидуального жилого дома на своем земельном участке и земельном участке Шейдаевой Г.Н., который в настоящее время на основании договора купли-продажи также принадлежит ему. На момент начала строительства имелась вся необходимая документация. После приостановки строительства многократные обращения в отдел архитектуры администрации городского округа «город Дербент» о выдаче необходимых документов результатов не дали.

Решением Дербентского городского суда Республики Дагестан от 25 апреля 2018 г. в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен. За Рустамовым А.А. признано право собственности на незавершенный объект капитального строительства.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым на Рустамова А.А. возложена обязанность снести за свой счет объект капитального строительства. В удовлетворении встречного иска отказано.

В кассационной жалобе содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 6 марта 2019 г. исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции, а определением от 6 июня 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемого судебного постановления.

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 права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено, что постановлением администрации г. Дербента от 10 марта 1994 г. № 31 Рустамову А.А. выделен земельный участок для индивидуального строительства жилого дома в районе «Аваин-4» площадью 420 кв.м и выдано свидетельство о праве собственности на землю от 5 апреля 1994 г. Ему также согласован план земельного участка и произведен его отвод в натуре.

Постановлением администрации г. Дербента от 22 декабря 1997 г. № 154/1 Шейдаевой Г.М. также предоставлен земельный участок площадью 0,042 га, расположенный в квартале «Аваин-4», для строительства индивидуального жилого дома, выдано свидетельство о праве собственности на землю от 23 декабря 1997 г., согласован план и произведен отвод земельного участка в натуре.

В неустановленную дату главным архитектором г. Дербента Ягудаевым С. со ссылкой на постановление главы администрации г. Дербента от 10 марта 1994 г. № 31 согласован проект строительства двухэтажного жилого дома Рустамова А.А. на площади земельного участка 504 кв.м.

В 1996–1997 годах Рустамовым А.А. возведены цокольный этаж и часть стены здания.

25 августа 2003 г. Рустамов А.А. и Шейдаева Г.М. обратились с совместным заявлением к главному архитектору г. Дербента, в котором просили разработать единый проект строительства индивидуального жилого дома на двух земельных участках.

В октябре 2017 г. Рустамов А.А. возобновил строительство.

14 ноября 2017 г. главным архитектором г. Дербента вынесено предписание № 140 с предложением устранить допущенные нарушения градостроительного законодательства.

24 ноября 2017 г. между Шейдаевой Г.М. (продавец) и Рустамовым А.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 420 кв.м, расположенного по адресу: Республика [redacted], с кадастровым номером [redacted], категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства индивидуального жилого дома.

Право собственности покупателя Рустамова А.А. зарегистрировано Управлением Росреестра по Республике Дагестан 1 декабря 2017 г.

Из заключения ООО «Фирма «АСКОМ» от 28 декабря 2017 г. № 317-7 следует, что незавершенный строительством двухэтажный жилой дом с цокольным этажом, расположенный по адресу: Республика [redacted], на день осмотра соответствует строительным нормам и правилам, не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 40 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г.

№ 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установил, что Рустамовым А.А. возводится индивидуальный жилом дом на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, возводимый объект соответствует требованиям СНиП и другим обязательным нормативам, не нарушает права и законные интересы граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью, и пришел к выводу об удовлетворении встречных исковых требований. При этом судом указано на отсутствие правовых оснований для удовлетворения исковых требований администрации городского округа «город Дербент».

Отменяя решение Дербентского городского суда Республики Дагестан от 25 апреля 2018 г., суд апелляционной инстанции, исходя из отсутствия разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, а также проектно-сметной документации, пришел к выводу об удовлетворении первоначального иска, указав, что возводимое строение обладает признаками самовольной постройки, которая подлежит сносу. Встречные исковые требований оставлены без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г. принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) строительство – это создание зданий строений и сооружений.

По общему правилу строительство объектов недвижимости осуществляется на основании выданного уполномоченным органом разрешения на строительство в соответствии с требованиями статьи 51 данного кодекса.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

Частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса предусмотрено, что разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Вместе с тем, с 4 августа 2018 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» утратили силу части 9 – 9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса, предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В силу пункта 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ) не требуется выдача разрешения на строительство в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Частью 15 статьи 55 указанного кодекса предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 данного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу указанного выше федерального закона (4 августа 2018 г.) начаты строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 г. направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется (часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ).

Из содержания названных норм следует, что с 4 августа 2018 г. строительство или реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства не требуют получения разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51.1 Градостроительного кодекса; статья 17 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ).

Таким образом, на момент вынесения обжалуемого постановления 6 сентября 2018 г. уже действовало новое положение закона, исключающее обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, что судом апелляционной инстанции не учтено.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ 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 установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В пункте 26 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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.

При рассмотрении настоящего спора судом апелляционной инстанции не были приняты во внимание указанные положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, в связи с чем был сделан неправомерный вывод о наличии оснований для удовлетворения иска о сносе спорного строения только потому, что у Рустамова А.А. отсутствует разрешение на строительство, без выяснения и оценки обстоятельств, связанных с необходимостью получения разрешения, принятием или непринятия Рустамовым А.А. надлежащих мер к легализации спорного строения, а также без выяснения и оценки правомерности отказа уполномоченного органа в выдаче разрешения на строительство, а также без разрешения вопроса о том, соответствует ли постройка градостроительным и строительным нормам и правилам, и представляет ли она угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 26 и 28 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, также следует, что 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. 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 или отсутствие

акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

Таким образом, в предмет доказывания по настоящему спору входит, в том числе, выяснение вопроса о соблюдении ответчиком градостроительных, строительных норм и правил, о соответствии постройки требованиям законодательства, и отсутствии при ее эксплуатации угрозы имуществу, жизни и здоровью граждан. При этом лицо, осуществившее самовольную постройку, обязано представить суду доказательства, подтверждающие соответствие ее требованиям безопасности, в позволяющие сохранить эту постройку.

В соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (часть 4).

При возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Доказательством по делу является заключение эксперта, сформулированное на основе проведенной экспертизы (часть 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 195 этого же кодекса решение суда должно быть законным и обоснованным.

Частью 4 статьи 198 данного кодекса установлено, что 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.

Согласно пунктам 5 и 6 части 2 статьи 329 этого же кодекса апелляционное определение должно содержать обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, выводы суда по результатам рассмотрения апелляционных жалобы, представления, а также мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылки на законы, которыми суд руководствовался.

По настоящему делу истцом представлено заключение специалиста ООО «Фирма «АСКОМ» от 28 декабря 2017 г. № 317-17, согласно которому незавершенное строительством двухэтажное строение с цокольным этажом, возводимое Рустамовым А.А., находится в стадии строительства, по состоянию на день осмотра не нарушает строительные нормы и правила, а также права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью.

Однако суд апелляционной инстанции, в нарушение указанных выше норм гражданского процессуального законодательства, выводы о необходимости сноса спорного строения ничем не обосновал, не дав при этом никакой оценки представленному Рустамовым А.А. заключению специалиста и не поставив на обсуждение вопрос о проведении судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах обжалуемое судебное постановление нельзя признать отвечающими требованиям статьей 195 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и их устранение невозможно без отмены обжалуемого судебного постановления.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Верховного Суда Республики Дагестан от 6 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи