ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ20-116-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 30 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2/2019 по иску Новотитаровского дачного некоммерческого товарищества «Миловидово» к Рыбину Дмитрию Валерьевичу о признании недействительной регистрации права собственности на объекты недвижимости, возложении обязанности снести самовольные постройки по кассационной жалобе председателя дачного некоммерческого товарищества «Миловидово» Пономарева В.И. на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения председателя ДНТ «Миловидово» Пономарева В.И., представителя ДНТ «Миловидово» Потаповой А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Рыбина Д.В. и его представителя Дьяковой О.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Новотитаровское дачное некоммерческое товарищество «Миловидово» (далее - ДНТ «Миловидово») обратилось в суд с иском к Рыбину Д.В. о признании недействительной регистрации права собственности на объекты недвижимости, возложении обязанности снести самовольные постройки, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами [redacted], [redacted], [redacted] по адресу: [redacted] край, [redacted] район, [redacted], ДНТ «[redacted]», ул. [redacted], участки [redacted], [redacted], [redacted], [redacted].

В обоснование своих требований истец указал на то, что ДНТ «Миловидово» было создано в 1987 году для ведения садоводства на земельном участке, расположенном на территории бывшего хутора Миловидово. Ответчик является членом ДНТ «Миловидово» и собственником вышеуказанных земельных участков, категория земель: земли населённых пунктов – для ведения садоводства.

На указанных земельных участках ответчиком возводятся строения размером 30,0 х 6,0 м из оцилиндрованного бревна хвойных пород диаметром 160-240 мм, установленные на бетонных площадках, бассейн размером 6,0 х 15,0 м с подведением инженерных коммуникаций (трубы для подвода и сброса воды).

Истец полагает, что возводимые ответчиком объекты на земельных участках по адресу: [redacted] являются самовольными постройками, поскольку по своей конструкции могут использоваться в коммерческих целях (как гостиница или база отдыха) и не предназначены для ведения садоводства, что противоречит целевому назначению и разрешённому использованию земельных участков.

Ответчиком застройка территории земельных участков в ДНТ «Миловидово» осуществляется без наличия предварительно согласованного и утверждённого органом местного самоуправления проекта организации и застройки территории, с нарушением градостроительного регламента, положений Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Устава ДНТ «Миловидово», а также действующих СНиП и СП, что является признаком самовольной постройки, установленном ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Впоследствии все принадлежащие ответчику земельные участки были объединены в один земельный участок с кадастровым номером [redacted], площадью 2 053 кв.м, расположенный по адресу: [redacted].

В связи с этим, с учётом уточнённых исковых требований, истец просил признать недействительными основания для регистрации права

собственности Рыбина Д.В. на следующие объекты недвижимости: здание с кадастровым номером [redacted], общей площадью по сведениям ЕГРН 51 кв.м, фактической площадью согласно заключению эксперта № 90-2017/ст - 62,7 кв.м; здание с кадастровым номером [redacted], общей площадью по сведениям ЕГРН 168 кв.м, фактической площадью согласно заключению эксперта № 90-2017/ст - 199,0 кв.м; здание с кадастровым номером [redacted], общей площадью по сведениям ЕГРН 124,2 кв.м, фактической площадью согласно заключению эксперта № 90-2017/ст - 140,84 кв.м, расположенные на данном земельном участке и представляющие собой единый взаимосвязанный комплекс.

Также истец просил исключить из ЕГРН запись о праве собственности Рыбина Д.В. на указанные объекты недвижимости и возложить на него обязанность снести единый взаимосвязанный комплекс, предназначенный исключительно для отдыха – базу отдыха «Усадьба Папы Карло», состоящий согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы из жилого дома, кафе, гостиницы, бани, хозяйственной постройки, навеса и бассейна параметрами 20х10х1,6, расположенных на данном земельном участке, за счёт собственных средств.

Решением Динского районного суда Краснодарского края от 18 июля 2019 года исковые требования ДНТ «Миловидово» удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2019 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2019 года отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе председатель ДНТ «Миловидово» - Пономарев В.И. ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 11 ноября 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 20 февраля 2021 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Третьи лица, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание представителей не направили и о причинах их неявки не сообщили. От

Администрации Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации поступили письменные возражения на кассационную жалобу ДНТ «Миловидово»,в которых содержится просьба оставить определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года без изменения и рассмотреть дело в отсутствии представителя администрации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, а определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в феврале 2015 года Рыбин Д.В. приобрёл три земельных участка, расположенных по адресу: [redacted] (т. 1 л.д. 150-151, 155-156, 161-162).

9 апреля 2015 года судебным экспертом Шевцовой О.М. произведён осмотр земельных участков и расположенных на них объектов по адресу: [redacted] (т. 1 л.д. 38).

Согласно техническому заключению эксперта от 14 апреля 2015 года строения (сооружения), строящиеся на земельных участках по вышеуказанному адресу, не предназначены для ведения садоводства. Указанные строения могут использоваться для коммерческих целей.

Кроме того строительные, противопожарные нормы и технические регламенты при строительстве объектов на земельных участках ответчика не соблюдены. В частности нарушены требования СНиП 30-02-97

«Строительные, санитарные и противопожарные нормы при застройке дачного, садоводческого, огороднического участка». Экспертом установлено, что здания строятся Рыбиным Д.В. из оцилиндрованного бревна хвойных пород (т. 1 л.д. 25-51).

21 апреля 2015 года на основании деклараций ответчик зарегистрировал право собственности на жилой дом площадью 51 кв.м, и жилой дом площадью 168 кв.м (т. 1 л.д. 108,109).

Впоследствии все принадлежащие ответчику земельные участки были объединены в один земельный участок с кадастровым номером [redacted], площадью 2 053 кв.м, расположенный по адресу: [redacted], разрешенное использование для ведения садоводства (т. 2 л.д. 96).

Согласно Правилам землепользования и застройки Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утверждённым решением Совета Новотитаровского сельского поселения Динского района от 27 ноября 2013 года № 266-55/02 вышеуказанный земельный участок расположен в зоне Ж-КСТ. Зона садоводства и дачного хозяйства Ж-КСТ предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Судом также достоверно установлено и не оспаривается сторонами, что на земельном участке, расположенном по адресу: [redacted], Рыбиным Д.В. построена база отдыха «Усадьба Папы Карло».

Постановлением главы администрации Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края от 6 июля 2016 года, принятого по итогам публичных слушаний, предоставлено разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка, расположенного по адресу: [redacted], с «для ведения садоводства», на вид условно разрешённого использования - «кафе; бары с ограничением по времени работы».

Вступившим в законную силу решением Динского районного суда Краснодарского края от 21 октября 2016 года указанное постановление признано недействительным.

Определением Динского районного суда Краснодарского края от 9 августа 2017 года по ходатайству представителя истца по данному делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено ООО «Агентство Независимых Экспертиз и Консалтинга»

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы № 90-2017/ст от 28 сентября 2017 года база отдыха состоит из следующих строений: сооружение общей площадью согласно техническому паспорту от

15 мая 2017 года Инв. № 41236 - 134,4 кв.м, фактической площадью - 134,4 кв.м; здания (жилой дом) с кадастровым номером общей площадью по сведениям ЕГРН 124,2 кв.м, фактической площадью - 140,84 кв.м; здания (гостиница) с кадастровым номером общей площадью по сведениям ЕГРН 168 кв.м, фактической площадью - 199,0 кв.м; здание (баня) общей площадью согласно техническому паспорту от 15 мая 2017 года Инв. № 41236 - 52,8 кв.м, фактической площадью - 64,6 кв.м; - здания с кадастровым номером общей площадью по сведениям ЕГРН 124,2 кв.м, фактической площадью - 40,84 кв.м; - здание (хозяйственная постройка) общей площадью согласно техническому паспорту от 15 мая 2017 года Инв. № 41236 - 144,7 кв.м, фактической площадью - 171,7 кв.м. Также на территории земельного участка имеется бассейн размерами 20 х 10 х 1,6.

По результатам визуального обследования экспертом установлено, что строения, расположенные по адресу: , не являются отдельными независимыми сооружениями, представляющими собой садовые домики, а представляют собой единый взаимосвязанный комплекс сооружений иного назначения.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные ДНТ «Миловидово» требования, суд первой инстанции, с учётом установленных по делу обстоятельств, приняв во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы, исходил из того, что на земельном участке Рыбина Д.В. находится комплекс объектов, представляющих собой базу отдыха. В силу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации данные строения являются самовольными, поскольку построены на земельном участке (для ведения садоводства), не отведённом в установленном законом порядке для их размещения, созданы без получения на это необходимых разрешений, с нарушением градостроительного регламента, противопожарных, строительных норм и правил.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда согласилась с данным выводом суда первой инстанции.

Отменяя апелляционное определение и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции указала на то, что судами первой и апелляционной инстанций не учтено, что часть строений ответчиком была построена как дачные жилые дома. Поскольку снос объекта самовольного строительства, которым действительно является усадьба «Папа Карло», является крайней мерой, избранный истцом способ защиты не соответствует характеру и степени допущенного нарушения его прав. Возведение обслуживающих строений (хозяйственная постройка, кафе, баня, навес, бассейн) в целях эксплуатации объектов недвижимости в коммерческих целях не могло, по мнению суда кассационной инстанции, являться безусловным основанием для удовлетворения требования о сносе всех возведённых объектов недвижимости. Судами вопрос о возможности

сноса части строений, а также о запрете эксплуатации строений, возведённых с нарушением норм действующего законодательства, не исследовался.

По мнению суда кассационной инстанции, выводы экспертов о том, что все строения ответчика составляют единый комплекс строений целевого назначения сделаны на основе исследования существующих в настоящее время строений и не могут отражать цели первоначального возведения дачных домов. Кроме того, несоответствие минимальных отступов строений от мест общего пользования и/или соседних земельных участков выявлено в отношении не всех спорных объектов недвижимости, некоторые из них носят несущественный характер. Материалы дела не содержат документов, подтверждающих нарушение прав и свобод иных лиц, в том числе собственников соседних земельных участков. Указанный довод истцов соответствующими заявлениями собственников смежных участков не подтверждён. Кроме того, судами не учтено, что строительство спорных объектов недвижимости осуществлено с использованием ипотеки банка ВТБ (ПАО) (т. 8. л.д. 9-23) по кредитному договору № [redacted] от 7 сентября 2017 года и что они являются предметом залога.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с существенными нарушениями норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (часть 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации).

Из системного толкования указанных норм с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации следует, что установление правового режима использования земель, в том числе по их целевому назначению, ограничение земельных прав собственников земельных участков (как и иных категорий землепользователей) обусловливается необходимостью соблюдения прав и законных интересов иных лиц, а также обеспечения публичных (государственных, общественных) интересов, выражающихся в защите основ конституционного строя, окружающей среды, нравственности, здоровья, государственной безопасности.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны, в том числе, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-

гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

При рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций достоверно установлено и сторонами не оспорено, что земельный участок ответчика расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории Ж-КСТ – зона садоводства и дачного хозяйства, основным видом разрешённого использования которой является - размещение садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемого населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

При этом судами также установлено и подтверждается заключениями экспертов по делу, что Рыбиным Д.В. изначально возводились сооружения, не предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, было выполнено строительство коммерческого объекта - базы отдыха «Усадьба Папы Карло», а не жилых домов.

Таким образом, ссылка суда кассационной инстанции на то, что часть строений ответчиком была построена как дачные жилые дома, не соответствует установленным по делу обстоятельствам.

Согласно абзацу второму статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (действовавшего на момент подачи иска и строительства ответчиком спорных объектов) садовые земельные участки предоставляются гражданам или приобретаются ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений).

В силу положений статьи 19 этого же Федерального закона член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан: использовать земельный участок в соответствии с его

целевым назначением и разрешенным использованием; осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на садовом земельном участке; не нарушать права членов такого объединения.

При назначении экспертиз по делу, суд первой инстанции ставил перед экспертами вопросы на соответствие строений, расположенных по адресу: [redacted], градостроительным, строительным нормам и правилам, правилам землепользования и застройки Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утверждённым решением Совета Новотитаровского сельского поселения от 23 декабря 2015 года № 57-15/03, действовавших в момент начала и окончания строительства объектов, включая соответствие объектов требованиям СНиП 30-02-97 и СП 11-106-97.

В заключениях экспертов указано, что Рыбиным Д.В. на земельном участке, расположенном по адресу: [redacted], возведены: кафе, гостиница, баня, хозяйственная постройка, навес, бассейн, представляющие собой единый комплекс в виде базы отдыха под названием «Усадьба Папы Карло», что свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению.

Застроенная площадь территории составляет 1407,4 кв.м или 68,5% площади земельного участка, что не соответствует установленным требованиям, минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии не соблюдён, минимальное расстояние от основных объектов капитального строительства до границ соседних земельных участков не соблюдено, действующие строительные, экологические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные нормы нарушены,.

Проектная документация на застройку земельного участка отсутствует.

Согласно выводам экспертов: возведённые строения и сооружения не соответствуют требованиям СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих, дачных объединений граждан», утверждённым Постановлением Госстроя РФ от 10 сентября 1997 года, требованиям СП 11-106-97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан», а также не соответствуют Правилам землепользования и застройки Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденным решением Совета Новотитаровского сельского поселения от 23 декабря 2015 года № 57-15/03.

Наличие допущенных ответчиком нарушений пожарной безопасности и нарушений в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, подтверждается постановлениями по делу об

административном правонарушении № 36/75 от 19 мая 2017 года и № 240 от 23 мая 2017 года прокуратуры Динского района, приобщенными к материалам дела.

Экспертами также установлено, что строительство выполнено ответчиком с нарушениями строительных и градостроительных норм и правил, а также правил землепользования и застройки на земельном участке с видом разрешенного использования: для ведения садоводства, в границах зоны с особыми условиями использования территории Ж-КСТ - зона садоводства и дачного хозяйства, основным видом разрешенного использования которой является - размещение садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемого населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

При рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций также достоверно установлен факт строительства базы отдыха в нарушение положений действовавшего законодательства – без утверждённого и согласованного общим собранием членов ДНТ «Миловидово» проекта организации и застройки товарищества, с нарушением градостроительного регламента, что свидетельствует о нарушении законных прав и интересов членов ДНТ «Миловидово» в части использования без их согласия имущества общего пользования и объектов инфраструктуры (дорог и сетей электроснабжения).

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций определили юридически значимые обстоятельства, установленные по настоящему делу, дали надлежащую правовую оценку заключениям судебных экспертиз в соответствии со статьёй 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, положенные в основу отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения, доводы суда кассационной инстанции о несогласии с выводами экспертов о первоначальной цели возведения спорных строений, а также указание на несущественный, устранимый характер некоторых нарушений, не могли быть признаны основанием для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений при рассмотрении дела в кассационном порядке.

Суд кассационной инстанции в нарушение требований действующего законодательства также проигнорировал установленные в ранее рассмотренных делах факты нарушения прав и законных интересов смежных с земельным участком, на котором расположена база отдыха «Усадьба Папы Карло», землепользователей и членов ДНТ «Миловидово».

Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-20356/2018 установлено, что сети электроснабжения, которые используются Рыбиным Д.В. для электроснабжения базы отдыха, а также сетевое оборудование находятся в общей долевой собственности членов ДНТ «Миловидово», являются имуществом общего пользования, в нарушение требований закона техническая документация (точка присоединения,

максимальная мощность) Рыбиным Д.В. с правлением ДНТ «Миловидово» не согласовывалась. Доказательств, свидетельствующих, что между Рыбиным Д.В. и ДНТ «Миловидово» был заключён договор на энергоснабжение спорного объекта, не представлено.

Вступившим в законную силу решением Динского районного суда Краснодарского края от 21 октября 2016 года постановление главы администрации Новотитаровского сельского поселения Динского района Краснодарского края от 6 июля 2016 года, принятое по итогам публичных слушаний, о предоставлении Рыбину Д.В. разрешения на условно разрешённый вид использования спорного земельного участка «кафе; бары с ограничением по времени работы», признано незаконным.

При этом судом сделан вывод о том, что публичные слушания были проведены без обеспечения прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков, с нарушением порядка организации и проведения публичных слушаний, определённым действующим Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Новотитаровском сельском поселении Динского района.

Таким образом, суд кассационной инстанции сделал ошибочный вывод о том, что материалы дела не содержат документов, подтверждающих нарушение прав и свобод иных лиц, в том числе собственников соседних земельных участков.

При этом как судами первой и апелляционной инстанций, так и самим Рыбиным Д.В., а также иными участниками процесса, ни в судебных заседаниях, ни в апелляционной и кассационной жалобах не ставился вопрос о недоказанности истцом факта нарушения Рыбиным Д.В. прав и законных интересов смежных землепользователей и членов товарищества. Соответственно кассационный суд в нарушение требований части 2 статьи 379^{6} ГПК РФ проверил законность судебного постановления в той части, в которой ответчик и третье лицо его не обжаловали.

Выводы суда кассационной инстанции о нарушении судами первой и апелляционной инстанций прав банка ВТБ (ПАО) противоречат материалам дела и не имеют значения для правильного разрешения возникшего спора.

Так, кредитный договор с банком ответчик заключил в то время, когда настоящее дело уже рассматривалось судом. Кроме того банк ВТБ (ПАО) был привлечён к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора. При таких условиях оснований для вывода о нарушении процессуальных прав ВТБ (ПАО) у суда кассационной инстанции не имелось.

В соответствии с абзацем 4 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования),

осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации законом не установлен запрет на признание права собственности на самовольную постройку, а определены условия возникновения указанного права, при этом данные положения подлежат применению в совокупности с другими нормами права, регулирующими правоотношения, связанные с недвижимостью. При этом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения её строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду её несоответствия требованиям безопасности и нарушением прав третьих лиц.

Исходя из положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права собственности на самовольную постройку невозможно без соответствующего решения суда.

Рыбин Д.В. со встречным иском о признании за ним права собственности на самовольно возведённое строение не обращался.

Таким образом, суд первой инстанции пришёл к правильному выводу о том ответчик, осуществив самовольную постройку, не приобрел на неё право собственности, обязан снести базу отдыха и не вправе её использовать в предпринимательской деятельности. При этом, учитывая, что Рыбиным Д.В. возведены постройки, представляющие собой единый взаимосвязанный комплекс из деревянных брусьев в виде базы отдыха под названием «Усадьба Папы Карло», запрещённые к размещению правилами землепользования и застройки и обязательными требованиями к параметрам постройки садовых домов, приведение строений без их полной разборки в соответствие с указанными требованиями невозможно.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции, пришёл к выводу о том, что нарушение ответчиком действующего законодательства, а также правил землепользования и застройки создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, которые будут проживать как в спорном объекте капитального строительства, так и по соседству с ними, что является нарушением части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, в которой указано, что

осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Вышеизложенные фактические обстоятельства дела, подтверждённые исследованными судом первой и апелляционной инстанции доказательствами, свидетельствуют о том, что Рыбиным Д.В. изначально выполнено строительство коммерческого объекта - базы отдыха «Усадьба Папы Карло», а не жилых домов, с нарушением строительных и градостроительных, пожарных санитарно-эпидемиологических норм и правил, а также правил землепользования и застройки на земельном участке с видом разрешенного использования: для ведения садоводства, в границах зоны с особыми условиями использования территории Ж-КСТ – зона садоводства и дачного хозяйства, основным видом разрешенного использования которой является размещение садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемого населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, с нарушением законных прав и интересов смежных землепользователей, собственников земельных участков расположенных в границах товарищества и членов ДНТ «Миловидово».

Согласно части 1 статьи 379^{6} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении, если иное не предусмотрено названным кодексом.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 390 названного кодекса по результатам рассмотрения кассационных жалобы, представления кассационный суд общей юрисдикции вправе изменить либо отменить постановление суда первой или апелляционной инстанции и принять новое судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение, если допущена ошибка в применении и (или) толковании норм материального права.

Однако в соответствии с этой же статьёй кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими (часть 3).

Из приведённых выше положений закона следует, что при рассмотрении кассационных жалобы, представления суд кассационной инстанции проверяет только законность судебных постановлений. Исследование и оценка доказательств, а также установление и оценка

фактических обстоятельств дела относятся к компетенции судов первой и апелляционной инстанций.

Проверяя законность обжалуемых судебных постановлений, суд кассационной инстанции вошёл в оценку доказательств по данному делу и признал неправильными выводы судов первой и апелляционной инстанций об оценке доказательств и установлении фактических обстоятельств дела, что является существенным нарушением норм процессуального права, поскольку кассационный суд общей юрисдикции вышел за пределы установленных законом полномочий.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такое нарушение норм процессуального права является существенным, поскольку не только привело к отмене судебного постановления по ошибочному основанию, но в силу обязательности указаний суда кассационной инстанции повлияет на новое рассмотрение дела судом апелляционной инстанции.

Согласно части 1 статьи 379^{7} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие основания в определении судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года не указаны.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2019 года, поскольку суды первой и апелляционной правильно определили обстоятельства, имеющие значение для дела, и истолковали нормы материального права, подлежащие применению к отношениям сторон.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 года отменить.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2019 года оставить в силе.

Председательствующий:

Судьи: