ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ21-36-К6

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 18 января 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску исполнительного комитета муниципального образования г. Казани к Алексееву Александру Владимировичу о признании объекта капитального строительства (пристроя) самовольной постройкой и его сносе

по кассационной жалобе Алексеева Александра Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 4 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

исполнительный комитет муниципального образования г. Казани обратился в суд с иском к Алексееву А.В. о признании действий, связанных с возведением объекта капитального строительства (пристроя) незаконными, признании пристроя самовольной постройкой, его сносе, взыскании судебной неустойки, мотивируя свои требования тем, что в ходе

проведенной истцом проверки обеспечения соблюдения действующего законодательства и нормативов в сфере градостроительной деятельности было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [redacted] ответчиком выстроен и эксплуатируется объект капитального строительства – пристрой, примыкающий к фасадной части здания, расположенного по адресу: [redacted], с кадастровым номером [redacted]. Разрешение на строительство пристроя и на его ввод в эксплуатацию ответчиком не получены. Согласно заключению судебно-экспертного центра «Стройэкспертиза» от 24 октября 2019 г. пристрой к зданию по указанному адресу является капитальным строением. Часть пристроя находится на землях, собственность на которые не разграничена.

Решением Советского районного суда г. Казани от 12 октября 2020 г. (в редакции определения того же суда от 4 декабря 2020 г. об исправлении описки) в удовлетворении исковых требований отказано, с Алексеева А.В. взысканы денежные средства за проведение судебной экспертизы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 4 февраля 2021 г. решение Советского районного суда г. Казани от 12 октября 2020 г. отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований о сносе пристроя и взыскании судебной неустойки, по делу принято новое решение, которым данные исковые требования удовлетворены частично. На Алексеева А.В. возложена обязанность снести пристрой, расположенный на муниципальной земле и земельном участке по вышеуказанному адресу, примыкающий к фасадной части здания с кадастровым номером [redacted] со стороны ул. [redacted] в течение трех месяцев со дня вступления апелляционного определения в силу. С Алексеева А.В. в пользу истца на случай неисполнения судебного акта в установленный срок взыскана денежная сумма в размере 500 руб. за каждый день просрочки начиная с 5 мая 2021 г. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2021 г. решение Советского районного суда г. Казани от 12 октября 2020 г. в оставленной без изменения судом апелляционной инстанции части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 4 февраля 2021 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Алексеев А.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, вынесенных судами

апелляционной и кассационной инстанций.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 3 декабря 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельный участок площадью 3 404 кв. м с кадастровым номером [redacted], имеющий разрешенное использование «под производственное здание» и находящийся по адресу: [redacted], принадлежит на праве общей долевой собственности Гаусуддину С.А. (доля в праве – 27/100), Фатхрахманову Р.М. (доля в праве – 5/100), Алексееву А.В. (доля в праве – 68/100) (т. 1, л.д. 17–29).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости в пределах указанного земельного участка расположены: нежилое здание (производственный корпус) с кадастровым номером [redacted] площадью 889 кв. м (информация о собственниках отсутствует); сооружение (скважина насосной станции со служебным помещением) с кадастровым номером [redacted] площадью 6,8 кв. м и сооружение (насосные для сальветных станций с емкостями) с кадастровым номером [redacted] площадью 145,2 кв. м, принадлежащие Фатхрахманову Р.М. В здании с кадастровым номером [redacted] расположены помещения с кадастровыми номерами: [redacted] – площадью 109,4 кв. м, собственником которого является Фатхрахманов Р.М.; [redacted] – площадью 153,6 кв. м и

[redacted] – площадью 206,1 кв. м, собственником которых является Гаусуддин С.А.; [redacted] – площадью 426,3 кв. м, собственником которого является Алексеев А.В. (т. 1, л.д. 30–61).

По договорам купли-продажи от 20 сентября 2018 г. Алексеев А.В. приобрел у Галиаскарова Р.Ф. торговое оборудование, представляющее собой металлический каркас, обшитый профнастилом, разделенный внутренними перегородками, без фундамента общей площадью 198,2 кв. м, а также торговое оборудование, представляющее собой металлический каркас, обшитый профнастилом, разделенный внутренними перегородками, без фундамента общей площадью 97 кв. м, находящиеся по адресу: [redacted] (т. 1, л.д. 126, 128).

Как следует из акта проверки от 4 декабря 2019 г., составленного инспекцией государственного строительного надзора Республики Татарстан, и заключения от 24 октября 2019 г., подготовленного АНО «Стройэкспертиза», пристрой к зданию по ул. [redacted], соответствует признакам капитального строения, разрешение на строительство которого не представлено (т. 1, л.д. 62–63, 68–86).

Соответствующее уведомление инспекцией было направлено в исполнительный комитет муниципального образования г. Казани 5 декабря 2019 г. (т. 1, л.д. 65–67).

В соответствии с актом обследования земельного участка от 31 января 2020 г., составленным отделом муниципального земельного контроля МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани», на земельном участке с кадастровым номером [redacted] расположено административно-производственное здание с пристроем и торговые павильоны. Территория участка частично огорожена. Часть объекта площадью 4,7 кв. м со стороны ул. [redacted] выходит за пределы земельного участка на земли, государственная собственность на которые не разграничена (т. 1, л.д. 116–119).

Согласно заключению государственного земельного надзора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан от 26 марта 2020 г. нарушений земельного законодательства Российской Федерации при использовании земельного участка с кадастровым номером [redacted] не выявлено, собственники используют земельный участок в пределах предоставленной по документам площади и границ (т. 1, л.д. 166).

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы, проведенной АО «Бюро технической инвентаризации Республики

Татарстан», № 86/09-20 следует, что фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером [redacted] составляет 3 267,67 кв. м. Спорный объект строительства фактически представляет собой два пристроя, один из которых («МН») возведен до мая 2007 г., а второй («Н») – в период с 25 сентября 2014 г. по 27 июня 2015 г. Пристрой «МН» и пристрой «Н» являются временными постройками, выполнены из некапитальных сборно-разборных конструкций, не имеют прочной неразрывной связи с землей и не являются объектами капитального строительства. В связи с несоответствием фактических границ земельного участка с кадастровым номером [redacted] сведениям из Единого государственного реестра недвижимости о них, а также с учетом того, что фактическая площадь земельного участка (3268 кв. м) отличается от площади участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (3404 +/- 20,42 кв. м), эксперт предположил наличие реестровой ошибки в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (т. 2, л.д. 2–73).

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований о сносе пристроя, взыскании судебной неустойки и принимая новое решение о сносе пристроя, примыкающего к фасадной части здания с кадастровым номером [redacted] со стороны ул. [redacted] и, суд апелляционной инстанции исходил из неправомерности действий Алексеева А.В., самовольно занявшего часть земель, государственная собственность на которые не разграничена, и указал на то, что на момент рассмотрения дела межевого плана принадлежащего ответчику и третьим лицам земельного участка подготовлено не было, спор о границах этого земельного участка не разрешался, в связи с чем несоответствие местоположения фактической границы земельного участка сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, само по себе о наличии реестровой ошибки не свидетельствует, однако может свидетельствовать о самовольном занятии соседнего земельного участка.

Шестой кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенным нарушением норм процессуального и материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, исполнительный комитет

муниципального образования г. Казани обратился в суд с исковыми требованиями о признании действий, связанных с возведением объекта капитального строительства (пристроя) незаконными, признании пристроя самовольной постройкой, его сносе, взыскании судебной неустойки, ссылаясь на положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (т. 1, л.д. 3–9).

Выбор способа защиты гражданских прав, перечисленных в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, принадлежит субъекту права, который вправе воспользоваться как одним из них, так и несколькими способами.

Согласно пункту 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведенных правовых норм и разъяснения пленумов следует, что отнесение того или иного объекта к недвижимому или движимому имуществу обусловливает и способ защиты права, которое может быть нарушено возведением такого объекта.

Согласно части 3 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным требованиям.

Вместе с тем частью 1 данной статьи установлено, что вопрос о том, какой закон должен быть применен по данному делу, разрешается судом.

В соответствии с пунктом 3 постановления Пленума № 10/22 в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан сам определить, из какого правоотношения спор возник и какие нормы подлежат применению.

Аналогичные разъяснения изложены в пункте 9 постановления

Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Как установлено судами и следует из материалов дела, спорный объект строительства фактически представляет собой два пристроя, которые являются временными постройками, выполнены из некапитальных сборно-разборных конструкций, не имеют прочной неразрывной связи с землей и не являются объектами капитального строительства (т. 2, л.д. 16–20, 26, 27).

Разрешая спор по существу, суд апелляционной инстанции указал на то, что исковые требования исполнительного комитета муниципального образования г. Казани направлены именно на восстановление прав муниципального образования, нарушенных возведением пристроя с нарушением градостроительных норм и правил, в связи с чем исполнительный комитет муниципального образования г. Казани как уполномоченный орган местного самоуправления вправе поставить перед судом вопрос о сносе спорного пристроя в интересах муниципального образования и неопределенного круга лиц.

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (пункт 45 постановления Пленума № 10/22).

Вместе с тем защита гражданских прав должна осуществляться добросовестно и разумно, а избранный способ защиты прав должен быть соразмерным, обеспечивающим баланс прав и законных интересов сторон и не свидетельствовать о злоупотреблении правом (ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с изложенным суду апелляционной инстанции при рассмотрении требования истца о сносе пристроя следовало дать оценку тому, насколько избранный способ защиты соответствует допущенному ответчиком нарушению.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы принадлежащее Алексееву А.В. строение (пристрой «МН») частично

располагается за пределами границ земельного участка с кадастровым номером [redacted] (по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости). Площадь застройки за пределами границ земельного участка составила 9,57 кв. м (на расстоянии от 0,03 м до 0,84 м) (т. 2, л.д. 27).

При этом, как следует из заключения экспертизы, по данным натурного осмотра пристрой «МН» располагается в границах указанного земельного участка, а в отношении земельного участка с кадастровым номером [redacted] усматривается реестровая ошибка (т. 2, л.д. 25–27).

Однако в соответствии с актуальными сведениями о земельном участке, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, пристрой градостроительным нормам и правилам не соответствует (т. 2, л.д. 26), межевого плана указанного земельного участка на момент рассмотрения судами настоящего спора подготовлено не было, спор о границах указанного земельного участка не разрешался.

Признавая спорный объект строительства подлежащим сносу, суд апелляционной инстанции также не учел, что согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы пристрой может быть разобран, перемещен в другое место и после повторной сборки использоваться по существующему назначению. Перемещение объекта без нанесения ему соразмерного ущерба, в том числе его назначению, возможно (т. 2, л.д.17, 20).

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления 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). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса

Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Вывод суда апелляционной инстанции о сносе пристроя сделан без исследования и установления всех фактических обстоятельств дела, оценки соразмерности избранного истцом способа защиты права.

Кроме того, отсутствие в резолютивной части определения суда апелляционной инстанции конкретных идентифицирующих признаков подлежащего сносу строения при наличии на земельном участке двух пристроев может привести к сносу строения (пристрой «Н»), которое согласно заключению судебной экспертизы полностью располагается в пределах границ земельного участка, принадлежащего ответчику на праве общей долевой собственности (т. 2, л.д. 11, 27).

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Алексеева А.В. законность апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379^{6} и частей 1 - 3 статьи 379^{7} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями 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 Алексеева А.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 4 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2021 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} 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 Татарстан от 4 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2021 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Верховный Суд Республики Татарстан.

Председательствующий

Судьи