

А
суд



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-200

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Киселёва А.П., Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Исмаиловой О. К. о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе представителя администрации города-курорта Геленджик на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик обратилась в суд с иском к Исмаиловой О.К., указав, что ответчиком на земельном участке по ул. [REDACTED], принадлежащем ей на праве собственности, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, возводится четырёхэтажное здание гостиничного типа, без проектной документации, прошедшей государственную строительную экспертизу, с нарушением нормативных отступов от границ земельного участка, что является нарушением градостроительного законодательства. Несоблюдение ответчиком требований градостроительного законодательства, как полагал истец, может повлечь непредусмотренное увеличение нагрузки на существующие инженерные

сети, нарушение полномочий органа местного самоуправления по планировке и застройке территорий, угрозу причинения вреда жизни и здоровью людей.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 февраля 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2014 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 12 января 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 29 апреля 2010 г. администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик Параскеве Е.В. выдано разрешение на строительство трёхэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по ул. [REDACTED] сроком до 29 апреля 2020 г.

Исмаиловой О.К. на данном земельном участке, принадлежащем ей на праве собственности, возводится дом.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что выстроенный ответчиком дом соответствует требованиям градостроительных регламентов, поскольку земельный участок, на котором он возводится, находится в зоне гостиниц пансионного типа, с максимальным количеством этажей: 3, с максимальным процентом застройки 60 %.

Смежные землепользователи дали Исмаиловой О.К. нотариально удостоверенные согласия на строительство жилого дома без соблюдения минимальных отступов от границ их земельных участков, поэтому их права и законные интересы строительством жилого дома не нарушаются.

Как указал суд, представителем администрации муниципального образования город-курорт Геленджик не представлено доказательств того, что нарушаются права и законные интересы муниципального образования

город-курорт Геленджик и неопределённого круга лиц строящимся жилым домом.

Наличие в жилом доме помещений, которые могут использоваться для предпринимательской деятельности для сдачи в краткосрочный наём, не противоречит действующему законодательству, поскольку согласно ч. 2 ст. 17 ЖК Российской Федерации допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нём на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

При таких обстоятельствах суд пришёл к выводу, что при строительстве жилого дома на земельном участке по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] нарушений градостроительных и строительных норм и правил не допущено, сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц не нарушает и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, поэтому требование о её сносе не основано на законе.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся судебные постановления приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу п. 2 данной нормы права лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных п. 3 указанной статьи.

П. 3 ст. 222 ГК Российской Федерации установлено, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, осуществившим самовольную постройку, если её сохранение нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 46 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» при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Согласно положениям ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Данный порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, направлен на устойчивое развитие территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа.

В силу положений ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдаётся органом местного самоуправления по месту

нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться помимо правоустанавливающих документов на земельный участок, также градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, и иные предусмотренные ст. 51 названного кодекса документы.

Согласно ч. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

П. 11 данной статьи предусмотрено, что подготовка проектной документации осуществляется, в частности, на основании результатов инженерно-технических изысканий и градостроительного плана земельного участка.

Согласно п. 12 этой же статьи в состав проектной документации объектов капитального строительства входит пояснительная записка, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе и утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Учитывая приведённые выше нормы права, при разрешении настоящего спора суду надлежало установить, не угрожает ли самовольно возведённая постройка жизни и здоровью граждан, что устанавливается при проведении государственной экспертизы проектной документации, не нарушает ли права третьих лиц, предпринимались ли попытки её легализации в том виде, в котором она возведена, и лишь при установлении перечисленных обстоятельств было возможно отказывать в удовлетворении исковых требований о её сносе.

В нарушение требований действующего законодательства государственная экспертиза проектной документации произведена не была, судом экспертное исследование по вопросам, ответ на которые могла бы дать государственная экспертиза проектной документации, также не назначалось, вопрос о наличии такой документации также не исследовался.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 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», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её 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 создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Данные разъяснения судом учтены не были.

При этом нотариальное согласие собственников земельных участков не освобождает ответчика от соблюдения требований, предъявляемых к возводимому строению градостроительными нормами и правилами, само нарушение которых уже создаёт угрозу жизни и здоровью неопределённого круга лиц.

Судом при разрешении спора также не исследовался вопрос о соответствии возводимого ответчиком строения целевому назначению земельного участка, на котором оно возводится.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2014 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 февраля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи