



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 84-КГ18-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 декабря 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Марьина А.Н., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Сидорова Сергея Александровича, Сидоровой Натальи Вениаминовны, Ивановой Зинаиды Петровны к Овчинникову Антону Владимировичу, Овчинниковой Валерии Антоновне о сносе самовольной постройки по кассационным жалобам Сидорова Сергея Александровича, Сидоровой Натальи Вениаминовны, Ивановой Зинаиды Петровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 3 мая 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Сидорова С.А. и его представителя Сытина М.В., Васягину М.М., представляющую интересы Ивановой З.П., поддержавших доводы жалобы, Овчинникова А.В. и его представителя Шилову И.Е., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сидоров С.А., Сидорова Н.В. обратились в суд с исковыми требованиями к Овчинникову А.В. о возложении обязанности по сносу самовольной постройки, расположенной по адресу: г. [REDACTED], указав, что являются собственниками земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и расположенного на нём жилого дома. Овчинников А.В. является собственником смежного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором он возвёл строение без получения разрешения на строительство, с нарушением

действующего законодательства и противопожарных правил, нарушающее права истцов.

Иванова З.П. обратилась в суд с иском к Овчинникову А.В. и Овчинниковой В.А. о возложении обязанности снести самовольное строение, указав в обоснование заявленных требований, что является смежным землепользователем к земельному участку ответчика, ей на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с расположенным на нём жилым домом, возведённое Овчинниковым А.В. самовольное строение нарушает её права.

Определением Новгородского районного суда Новгородской области от 22 июня 2017 г. гражданские дела по указанным искам объединены в одно производство.

Решением Новгородского районного суда Новгородской области от 27 ноября 2017 г. исковые требования Сидорова С.А., Сидоровой Н.В., Ивановой З.П. удовлетворены. Незавершённый строительством объект с кадастровым номером [REDACTED], расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Новгородская область, г. [REDACTED], признан самовольной постройкой, на Овчинникова А.В. возложена обязанность по его сносу за его счёт в двухмесячный срок со дня вступления решения в законную силу.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 3 мая 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе Сидорову С.А., Сидоровой Н.В. и Ивановой З.П. в удовлетворении заявленных исковых требований.

В кассационных жалобах, поданных Сидоровым С.А., Сидоровой Н.В., Ивановой З.П., ставится вопрос об их передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшегося по делу апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 3 мая 2018 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 7 ноября 2018 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения

норм материального или 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.

Такие нарушения норм процессуального и материального права были допущены судом кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

При рассмотрении дела судом установлено, что Сидорову С.А., Сидоровой Н.В. на основании договора купли-продажи от 28 апреля 2014 г. на праве общей совместной собственности принадлежит земельный участок по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], и расположенный на нём жилой дом с кадастровым номером [REDACTED].

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт 19 июня 2001 г., местоположение его границ определено в установленном законом порядке.

Ивановой З.П. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и расположенный на нём жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED].

Овчинников А.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED], смежного с земельными участками истцов, и жилого дома по указанному адресу с кадастровым номером [REDACTED] (т. 1, л.д. 17, 18).

Земельные участки сторон являются смежными, относятся к категории земель населённых пунктов, разрешённое использование: для строительства и эксплуатации жилого дома.

На принадлежащем ответчику земельном участке им осуществлено самовольное строительство нового объекта недвижимости.

Разрешая дело по существу и удовлетворяя требование о возложении на Овчинникова А.В. обязанности снести самовольную постройку, суд первой инстанции исходил из того, что объект капитального строительства по адресу: [REDACTED], является зданием, возведённым на земельном участке, отведённом для индивидуального жилищного строительства, с отклонением от требований правил застройки, строительных норм и правил, при возведении объекта нарушены права иных лиц, строение может создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции с данными выводами суда первой инстанции не согласился, указав, что возведение объекта капитального строительства без получения разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса возводимого объекта недвижимости. Кроме

того, истцами не представлено доказательств возведения ответчиком строительного объекта с существенными нарушениями строительных норм и правил, являющихся неустранимыми и способными повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни и здоровью или уничтожение имущества третьих лиц.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

На основании заключения судебной строительно-технической экспертизы (т. 2, л.д. 93-113) судом установлено, что при возведении строительного объекта допущено нарушение градостроительного плана земельного участка в части отступов от границ земельных участков истцов, площадь строения с кадастровым номером [REDACTED] не соответствует техническому паспорту, допущен ряд критических дефектов и дефектов, влияющих на надежность конструкции, строение не соответствует строительным нормам и правилам, а также требованиям ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Без устранения выявленных дефектов здание несёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции сделан вывод, что Овчинниковым А.В. без получения разрешения на строительство на земельном участке по адресу: [REDACTED], собственником которого он является, вместо ранее существовавшего жилого дома самовольно возводится новый объект недвижимости.

Суд апелляционной инстанции, не опровергая вывод суда первой инстанции об осуществлении ответчиком самовольного строительства, но при этом отменяя решение о его сносе, исходил из того, что допущенные при возведении здания нарушения строительных норм и правил, влекущие ослабление его конструкций, являются устранимыми, доказательств обратного суду не представлено.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьёй.

Данная норма права в редакции, действовавшей в момент возведения объекта и вынесения оспариваемого судебного постановления, предусматривала получение разрешения на строительство при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого судебного

постановления, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пп. 3 и 4 настоящей статьи.

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» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при её 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 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.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» при рассмотрении кассационных жалобы, представления с делом суд кассационной инстанции 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, а также исследовать новые доказательства (ч. 2 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Вместе с тем, если судом кассационной инстанции будет установлено, что судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера (например, судебное постановление в нарушение требований ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), суд учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного постановления (определения).

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом (ч. 1). Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (ч. 2).

Рассматривая дело, суд должен установить закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и правоотношения сторон, определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести данные обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (ч. 2 ст. 56, ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки входит в том числе выяснение обстоятельств соблюдения ответчиком градостроительных, строительных норм и правил, соответствие постройки требованиям законодательства, отсутствия при её эксплуатации угрозы имуществу, жизни и здоровью граждан. При этом лицо, осуществившее самовольную постройку, обязано представить суду доказательства, подтверждающие соответствие её требованиям безопасности, в связи с чем имеется возможность сохранить эту постройку.

Таких доказательств, которые были бы оценены судебной коллегией областного суда, ответчиком представлено не было.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции сделал вывод об устранимости всех выявленных экспертом недостатков строения без наличия в материалах дела соответствующих доказательств, представленных осуществившим самовольное строительство ответчиком.

При этом суд не поставил на обсуждение сторон и не установил, кто и когда будет устранять выявленные в строении существенные недостатки, какие для этого необходимо выполнить работы, с учётом пояснений эксперта о том, что для устранения недостатков необходима разработка проектного

решения и осуществление большого комплекса строительных работ, а устранение некоторых недостатков (например, несоблюдение допустимого отступа от границы земельных участков истцов) может потребовать разборки объекта и возведения нового объекта.

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

Как следует из материалов дела, земельный участок площадью 514 м², расположенный по адресу: [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] имеет разрешённое использование: для строительства и эксплуатации жилого дома.

В процессе судебного разбирательства истцы ссылались, что ответчиком фактически возведено здание, предназначенное для использования в качестве гостиничного комплекса. Данные доводы истцов вопреки требованиям ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оценки не получили.

Таким образом, при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции были существенно нарушены нормы материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов участвующих в деле лиц.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским Новгородского областного суда от 3 мая 2018 г. нельзя признать законным, и оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Новгородского областного суда от 3 мая 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи