



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-128

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 августа 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Киселёва А.П. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Крылову Валерию Алексеевичу о признании построек самовольными и их сносе, а также по встречному иску Крылова Валерия Алексеевича к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на самовольные постройки по кассационной жалобе представителя Крылова Валерия Алексеевича – Скопкаревой Д.Н. на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 25 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителей Крылова В.А. – Рожкова В.В. и Скопкареву Д.Н., выступающих по доверенности и поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителей Департамента городского имущества г. Москвы – Вахрушина Д.Г. и Васневу С.А., Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы – Сергеева А.Б., выступающих по доверенностям и возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Департамент городского имущества г. Москвы обратился в суд с иском к Крылову В.А. о признании самовольными постройками и сносе объектов

незавершённого строительства – двух офисных зданий площадью 1611,8 кв.м и 1612,2 кв.м соответственно и здания станции технического обслуживания дорожно-строительной техники площадью 1496,8 кв.м, находящихся на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 га, расположенном по адресу: г. [REDACTED], вблизи деревни [REDACTED], собственником которого с 2013 года является Крылов В.А.

В обоснование требований истец ссылался на то, что указанный выше земельный участок имеет вид разрешённого использования «для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов», однако в 2014 году Крылову В.А. выдан градостроительный план земельного участка, согласно которому основной вид разрешённого использования этого земельного участка изменён на «благоустройство и озеленение» и установлены следующие параметры: предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 0 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 %. Кроме того, истец сослался на отсутствие информации о выданных Крылову В.А. разрешениях на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию указанных выше объектов.

Крылов В.А. с иском не согласился, предъявил встречный иск о признании права собственности на указанные выше самовольные постройки, ссылаясь на то, что с 2013 года является собственником данного земельного участка с видом разрешённого использования «для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов», однако он был лишён возможности получить необходимые разрешения на строительство объектов в связи с тем, что Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2014 году при выдаче указанного выше градостроительного плана земельного участка незаконно изменил основной вид разрешённого использования этого земельного участка на «благоустройство и озеленение», а также необоснованно установил нулевые значения предельной высоты и площади застройки.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 25 мая 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2018 г., иск Департамента городского имущества г. Москвы удовлетворён в полном объёме, в удовлетворении встречных исковых требований Крылову В.А. отказано.

В кассационной жалобе заявитель просит об отмене указанных выше судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 5 июля 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Департамента городского имущества г. Москвы поступили письменные возражения на кассационную жалобу, в которых содержится просьба об оставлении без изменения принятых по делу судебных постановлений.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Крылов В.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 5 га, расположенного по адресу: [REDACTED], поселение [REDACTED], вблизи деревни [REDACTED], данный земельный участок имеет вид разрешённого использования «для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов», о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 мая 2013 г. сделана запись о регистрации (л.д. 21, 22, 24).

Право собственности Крылова В.А. на земельный участок с указанным выше разрешённым видом его использования не оспаривалось, недействительным не признано.

В 2014 году Крылову В.А. выдан градостроительный план земельного участка, согласно которому основной вид разрешённого использования этого земельного участка изменён на «благоустройство и озеленение», а также установлено предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 0 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 % (л.д. 29–31).

На указанном земельном участке Крыловым В.А. без получения необходимых разрешений на строительство возведены объекты незавершённого строительства: два офисных здания станции техобслуживания дорожно-строительной техники площадью 1611,8 кв.м и 1612,2 кв.м соответственно, а также основное здание станции технического обслуживания дорожно-строительной техники площадью 1496,8 кв.м.

В судебном заседании Крыловым В.А. заявлено ходатайство о назначении судебной строительной экспертизы самовольных построек, которое судом первой инстанции отклонено (л.д. 152, 171).

Удовлетворяя иск Департамента городского имущества г. Москвы и отказывая в удовлетворении встречного иска Крылова В.А., суд первой

инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, указал на то, что строения, в отношении которых возник спор, являются самовольными постройками, поскольку возведены без получения необходимых разрешений на строительство и не соответствуют виду разрешённого использования земельного участка – «для благоустройства и озеленения», который не предполагает какого-либо капитального строительства. Вид разрешённого использования подтверждается выданным в 2014 году градостроительным планом земельного участка, не оспоренным в установленном законом порядке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 1).

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 нём данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Как разъяснено 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», в силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В пункте 26 данного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации также разъяснено, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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.

В соответствии со статьёй 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определённому лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов

проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения (пункт 1).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признаётся таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином (пункт 6).

В силу пункта 3 статьи 209 названного выше кодекса владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно пункту 1 статьи 263 этого же кодекса собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Статьёй 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними (пункт 1).

Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (пункт 3).

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (пункт 4).

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения (пункт 7).

По смыслу приведённой нормы, основной вид разрешённого использования земельного участка правообладателем выбирается самостоятельно, произвольное изменение вида разрешённого использования и ограничение тем самым прав собственника не допускаются.

Предоставленное правообладателю земельного участка право оспаривать административные акты не означает, что если правообладатель не воспользовался таким правом и не оспорил административные акты в отдельном производстве, то он лишается права на защиту своих интересов в порядке и по основаниям, предусмотренным статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из обжалуемых судебных постановлений следует, что единственным основанием для отказа в иске о признании права на самовольные постройки послужили выводы судов о несоответствии зданий виду разрешённого использования, предусмотренного градостроительным планом земельного участка, в связи с чем остальные доводы и обстоятельства не рассматривались, а в проведении экспертизы отказано.

Между тем незавершённые строения, в отношении которых возник спор (два офисных здания и здание станции технического обслуживания дорожно-строительной техники), возведены Крыловым В.А. в соответствии с зарегистрированным правом собственности на земельный участок с разрешённым видом использования «для строительства производственных и административных зданий». Право собственности заявителя на такой участок, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 мая 2013 г., не оспаривалось и недействительным не признано.

Доказательств того, что вид разрешённого использования земельного участка административным органом изменён собственнику на законном основании и в предусмотренной законом процедуре, судами не приведено.

Произвольное же изменение вида разрешённого использования земельного участка и необоснованное ограничение его застройки нарушают права собственника этого земельного участка и являются недопустимыми.

Из установленных судом обстоятельств следует, что наличие градостроительного плана земельного участка с разрешённым использованием «благоустройство и озеленение» и с предельным количеством этажей или предельной высотой зданий, строений, сооружений – 0 м, максимальным процентом застройки в границах земельного участка – 0 % являлось безусловным препятствием для легализации Крыловым В.А. названных выше строений во внесудебном порядке.

Обстоятельств того, что спорные постройки, помимо отсутствия разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию, обусловленного упомянутым выше градостроительным планом земельного участка, не соответствуют каким-либо иным нормам и правилам, нарушают права третьих лиц либо создают угрозу причинения вреда, судами не установлено.

В то же время в удовлетворении ходатайства Крылова В.А. о назначении экспертизы, проведение которой могло бы подтвердить или опровергнуть соответствие строений всем необходимым нормам и правилам, судами в нарушение приведённых выше разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации отказано.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам находит, что судами по настоящему делу допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Троицкого районного суда г. Москвы от 25 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи