



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ13-14

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 апреля 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.
судей Гетман Е.С. и Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Сочи к Ковтунову А. П. о сносе самовольной постройки и по встречному иску Ковтунова А. П. к администрации города Сочи о признании права собственности на незавершенный строительством дом, по кассационной жалобе Ковтунова А. П. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Ковтунова А.П., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация города Сочи обратилась в суд с иском к Ковтунову А.П. о сносе самовольно возведенного объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. , указав в обоснование своих требований, что хотя спорный объект незавершенного строительства и возведен на земельном участке, принадлежащем ответчику на праве собственности, однако разрешения на строительство ответчиком не получено и часть этого объекта выходит за границы земельного участка.

Ковтунов А.П. обратился со встречным иском о признании права собственности на спорный объект незавершенного строительства, признав, что разрешение на строительство им не получено, но сослался на то, что является

собственником земельного участка и строит четырехквартирный жилой дом на троих детей с семьями и свою семью. Местной администрацией ему отказано в выдаче разрешения на строительство ввиду того, что возведенное строение частично выступает за границы его земельного участка. Однако оно соответствует всем градостроительным нормам и правилам, не угрожает здоровью и жизни граждан, не нарушает интересы третьих лиц.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2012г. в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований администрации города Сочи о сносе самовольной постройки. Постановлено обязать ответчика снести за его счет самовольно возведенный капитальный одноэтажный объект недвижимости в стадии строительства, расположенный по адресу: г. [REDACTED]. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной заявителем 27 декабря 2012г., ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г. с оставлением в силе решения Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2012г.

В связи с поданной кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации В.В. Горшковым 18 января 2013г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 18 марта 2013г. кассационная жалоба Ковтунова А.П. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г. в части отмены решения Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2012г. об отказе в удовлетворении требований администрации г. Сочи о сносе самовольной постройки и вынесении нового решения об удовлетворении требований администрации г. Сочи в данной части.

В соответствии со статьей 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.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что площадь спорного объекта незавершенного строительства составляет 304,80 кв.м. Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы этот объект расположен в границах принадлежащего ответчику земельного участка, и лишь незначительная часть пристройки к нему под лит. А2, размером 0,20м x 6м, размещена с выступом за красную линию ул. Тормахова. Общая площадь застройки составила 50 процентов от площади земельного участка, что удовлетворяет требованиям схемы планировочной организации земельного участка. При этом спорный объект незавершенного строительства не препятствует владельцам соседних строений в пользовании ими своими строениями и земельными участками, а также не препятствует проходу по тротуару ул. Тормахова и не создает опасности возникновения аварийных ситуаций при движении автотранспорта по этой улице.

Удовлетворяя иски о сносе спорного объекта капитального строительства, суд апелляционной инстанции исходил из того, что этот объект имеет все установленные статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признаки самовольной постройки, поскольку Ковтуновым А.П., без получения разрешительных документов, возводится второй этаж и часть самовольного строения выступает за границы правомерного земельного участка.

С данным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает 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 ее 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 создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не были выполнены судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела.

Для правильного разрешения настоящего дела необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности, права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д.

Так, возведение второго этажа строения без разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса строящегося объекта недвижимости, поскольку данных, свидетельствующих о том, что именно этим постройкой нарушаются права и охраняемые законом интересы других лиц, в материалах дела не имеется.

Обращаясь в суд с встречным иском и в судебном заседании Ковтунов А.П. утверждал, ссылаясь на имеющееся в материалах дела заключение судебной строительно-технической экспертизы от 1 марта 2012г., которым подтверждается, что возведенное ответчиком на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке спорное строение удовлетворяет требованиям строительных норм и правил, противопожарных и санитарно-технических норм и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (л.д. 52-58), что выявленное нарушение, связанное с неправильным размещением объекта, может быть устранено без сноса объекта строительства.

Из материалов дела усматривается, что суд апелляционной инстанции, изложив в определении указанные Ковтуновым А.П. утверждения об отсутствии оснований для сноса самовольно возведенного строения, в нарушение требований статей 56, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, какого-либо суждения относительно нарушений прав и законных интересов других лиц при строительстве ответчиком спорного объекта в вынесенном по делу судебном постановлении не отразил, никакой оценки им не дал и не указал доводы, по которым их отверг, что повлекло за собой неправильное применение им положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003г. 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.

Указанные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции выполнены не были.

Как указывает Ковтунов А.П. в кассационной жалобе, устранение допущенного при строительстве нарушения границ правомерного земельного участка, не только возможно без сноса незаконченного строительством объекта, но и уже произведено заявителем.

Вместе с тем, судом апелляционной инстанции при принятии решения о сносе всей самовольной постройки не обсуждено, и не установлено насколько подобный способ защиты прав истца соответствует допущенному ответчиком нарушению, заключающемуся в осуществлении строительства без необходимого разрешения, а также в размещении этого объекта с выступом за красную линию на 0,2 метра на протяжении 6 метров, и возможно ли устранение данного нарушения без сноса объекта незаконченного строительства.

Исходя из конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, избранный истцом способ защиты должен соответствовать характеру и степени допущенного нарушения его прав или законных интересов, либо публичных интересов.

Данные требования закона судом апелляционной инстанции выполнены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем, состоявшееся по делу апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г. нельзя признать законным, и оно подлежит отмене в части отмены решения Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2012г. об отказе в удовлетворении требований администрации г. Сочи о сносе самовольной постройки и вынесении нового решения об удовлетворении требований администрации г. Сочи с направлением дела в суд апелляционной инстанции на новое рассмотрение в данной части.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 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 Краснодарского краевого суда от 19 июня 2012г. отменить в части отмены решения Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 14 марта 2012г. об отказе в удовлетворении требований администрации г. Сочи о сносе самовольной постройки и вынесении нового решения об удовлетворении требований администрации г. Сочи и дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в данной части.

Председательствующий

Судьи

