



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 19-КГ17-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Королевой И.А. к Водопьяновой Е.М. о возложении обязанности снести самовольную постройку по кассационной жалобе Королевой И.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 19 июля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Колесникову Н.Д., представителя Водопьяновой Е.М., Водопьянову Е.М., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Королева И.А. обратилась в суд с иском к Водопьяновой Е.М. о возложении обязанности снести самовольную постройку, указав в обоснование заявленных требований, что Водопьяновой Е.М. на арендуемом земельном участке общей площадью \square м² с кадастровым номером \square , расположенном по адресу: \square , с разрешённым использованием «для индивидуального жилищного строительства», самовольно возводится объект капитального строительства – жилой многоквартирный дом без получения разрешительных документов на строительство с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Решением Ессентукского городского суда Ставропольского края от 28 апреля 2016 г. исковые требования Королевой И.А. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 19 июля 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе Королевой И.А. в удовлетворении заявленных исковых требований.

В кассационной жалобе Королевой И.А. ставится 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.

В связи с поданной 30 января 2017 г. кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности судьёй Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 15 февраля 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационных жалоб и определением этого же судьи от 17 апреля 2017 г. кассационная жалоба Королевой И.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы, 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 Ставропольского краевого суда от 19 июля 2016 г.

В соответствии со статьёй 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.

Судом установлено, что Водопьянова Е.М. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] м².

16 декабря 2013 г. администрацией г. Ессентуки Ставропольского края Весниной О.В. (правопреемнику Водопьяновой Е.М.) выдано разрешение № [REDACTED] на строительство трёхэтажного индивидуального жилого дома площадью застройки [REDACTED] м², строительным объёмом [REDACTED] м³, на земельном участке площадью [REDACTED] м², расположенном по адресу: [REDACTED].

Разрешая дело по существу и удовлетворяя заявленное Королевой И.А. требование о возложении на Водопьянову Е.М. обязанности снести самовольную постройку, суд первой инстанции исходил из того, что возведённый Водопьяновой Е.М. объект капитального строительства по адресу:

Пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Перечень общего имущества многоквартирного дома содержится в пункте 1 статьи 36 названного кодекса.

Следовательно, многоквартирным домом является объект недвижимости, в состав которого входят квартиры, обеспечивающие возможность прямого доступа к названному в пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации имуществу общего пользования.

При таких обстоятельствах сама по себе квалификация строения как дома блокированной застройки не свидетельствует о том, что такое строение не отвечает признакам многоквартирного дома.

Однако в нарушение приведённых выше норм материального права суд апелляционной инстанции не дал какую-либо оценку тому, соответствует ли возведённый ответчиком объект признакам многоквартирного дома.

В силу статьи 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.

Судом первой инстанции установлено, что при возведении строительного объекта ответчиком допущено нарушение градостроительного плана земельного участка в части отступов от границ земельного участка (отступ от «красных линий» составляет 1 метр при нормативе 5 метров). Коэффициент плотности застройки земельного участка составляет 62% (по проекту 73%) и не отвечает требованиям СП 42.13330.2011, предусматривающих плотность застройки участков 40%.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что критически относится к заключению экспертизы в части отнесения объекта экспертизы к многоквартирному жилому дому, между тем выводы эксперта в части установления существующих недостатков возводимого дома им опровергнуты не были, суд не исследовал, являются ли данные нарушения устранимыми, не привёл оснований, по которым данный строительный объект может быть сохранён в существующем состоянии.

В пункте 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, создаёт 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 материалах дела отсутствует разрешение на строительство объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома общей площадью [REDACTED] м², расположенного по адресу: [REDACTED], равно как и доказательства обращения Водопьяновой Е.М. в уполномоченный орган с заявлением о разрешении строительства такого строительного объекта, что подтверждает отсутствие попыток к легализации самовольного строения. При этом нахождение указанного строительного объекта в территориальной зоне «Ж-3» не может свидетельствовать о соблюдении ответчиком целевого назначения земельного участка («для индивидуального жилищного строительства»).

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии достаточных оснований для признания возведённого Водопьяновой Е.М. строительного объекта самовольным строением, подлежащим сносу, сделан без надлежащей оценки в судебных постановлениях обстоятельств, указанных истцом в обоснование своих требований, что свидетельствует о существенном нарушении судами статей 56, 57, 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного

Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 19 июля 2016 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Ставропольского краевого суда от 19 июля 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

