



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ18-49

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 сентября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску службы государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга к Голубеву М.В., Скворцову В.Ю., Усову А.М., Королевой В.Г., Шкленикене Н.А., Геворгян Л.А., Новокрещенову Д.А., Перчукову А.В., Климентьевой Ю.И. о возложении обязанности снести самовольно построенный объект,

по кассационной жалобе Королевой В.Г. на решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 24 декабря 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 8 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав Королеву В.Г., представителя Скворцова В.Ю. – Стрельцова В.Л., представителя Голубева М.В. – Чернову А.В., представителя Геворгян Л.А. и Усова А.М. – Аносова В.И., представителя Шкленикене Н.А. – Минина П.Ю., представителя Климентьевой Ю.И. и Новокрещенова Д.А. – Морозова Л.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Служба государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга обратилась в суд с иском к собственникам земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по ул. [REDACTED] г. [REDACTED] и помещений жилого дома – Голубеву М.В.,

Скворцову В.Ю., Усову А.М., Королевой В.Г., Шкленикене Н.А., Геворгян Л.А., Новокрещенову Д.А., Перчукову А.В., Климентьевой Ю.И. о возложении обязанности снести самовольную постройку, ссылаясь на отсутствие разрешения на строительство многоэтажного жилого дома на указанном земельном участке, строительство многоэтажного жилого дома с отступлением от требований, установленных для зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, просили возложить на ответчиков обязанность снести объект самовольного строительства.

Решением Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 24 декабря 2015 г. исковые требования удовлетворены, на собственников земельного участка и помещений многоквартирного жилого дома возложена обязанность по сносу объекта самовольного строительства.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 8 августа 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных определений как незаконных.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда РФ от 20 августа 2018 г. отменено определение судьи Верховного Суда РФ от 9 февраля 2018 г., кассационная жалоба Королевой В.Г. 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 для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 права или норм 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 материального права допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом, земельный участок по адресу: г. [REDACTED], литер А, кадастровый номер [REDACTED], площадью 2589 кв.м принадлежит на праве собственности Голубеву М.В., в период строительства относился к землям населенных пунктов для размещения жилого дома, с 2012 г. имеет вид разрешенного использования – для многоквартирной застройки.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 29-10 от 4 февраля 2009 г. «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок расположен в границах территориальной зоны Т2Ж1 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов.

По обращению Голубева М.В. 11 сентября 2009 г. Комитетом по градостроительству и архитектуре утвержден градостроительный план земельного участка № [REDACTED], предусматривающий размещение на земельном участке жилого дома, со следующими допустимыми параметрами: минимальный отступ стен жилого дома от границ земельного участка – 3 м., максимальное количество этажей надземной части жилого дома – 4, максимальная высота здания – не более 10 м. до конька крыши.

По результатам технической инвентаризации, проведенной 24 сентября 2010 г. Санкт-Петербургским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» жилой дом имеет общую площадь 4 882,0 кв.м., состоит из шести этажей, мезонина, год постройки здания указан как 2010 г. В здании находятся 30 квартир, а также нежилые помещения – гараж, кладовая, помещение консьержа, технические помещения.

21 мая 2007 г. разрешением директора СПб ГУП «ГУИОН» № 903 спорному зданию присвоен адрес: [REDACTED].

Разрешение на строительство многоквартирного дома с отступлением от допустимых параметров градостроительного плана не выдавалось, акт ввода в эксплуатацию многоквартирного дома отсутствует.

В заключении Санкт-Петербургского отделения ООФ «Центр качества строительства» от 5 августа 2010 г. по результатам технического обследования жилого дома, составленном по сообщению Голубева М.В., основные несущие и ограждающие конструкции жилого дома, в целом, выполнены согласно проекту, соответствуют нормативным требованиям, не имеют дефектов, снижающих их несущую способность и обеспечивают надежность и устойчивость здания. Анализ исполнительной документации по жилому дому показал, что при строительстве здания применены качественные материалы и изделия, соответствующие санитарно-эпидемиологическим требованиям. Требования Градостроительного кодекса РФ при строительстве здания выполнены. Жилой дом соответствует требованиям действующих технических регламентов, проектной документации, санитарно-техническим нормам и требованиям пожарной безопасности, обеспечивает надежную и безопасную эксплуатацию здания.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга о сносе самовольной постройки, суды исходили из того, что на принадлежащем Голубеву М.В. земельном участке установлены ограничения его целевого назначения в соответствии с распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга № 109-р от 4 февраля 1998 г. (отнесение участка к зоне Р2 – зоне односемейных домов), которые были известны Голубеву М.В. при приобретении земельного участка, а наличие зарегистрированных прав собственности ответчиков на квартиры в рамках рассматриваемого спора не имеет правового значения. Поскольку многоквартирный жилой дом возведен без получения необходимых на то разрешений, с нарушением градостроительных норм и правил, суды пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки.

С данными выводом суда согласилась судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с такими выводами судов нельзя согласиться по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Согласно пункту 3 указанной выше статьи в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей указано, в том числе, судебное решение, установившее гражданские права и обязанности.

Право собственности на квартиры, расположенные в жилом доме возникло у ответчиков (их правопродшественников) на основании вступивших в законную силу судебных постановлений, которые в соответствие со статьей 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации, что не лишает права заинтересованных лиц, не участвовавших в деле, обжаловать их в суд, если принятым судебным постановлением нарушаются их права и законные интересы.

Согласно пункту 2 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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» споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, а также иными федеральными законами. В силу части 1 статьи 30 Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации и части 1 статьи 38 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность). К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

На момент рассмотрения дела, за ответчиками на основании вступивших в законную силу судебных постановлений признано право собственности на квартиры, находящиеся в спорном здании, в связи с чем суду необходимо было дать оценку данному обстоятельству в соответствии с требованиями закона.

Согласно генерального плана г. Санкт-Петербурга от 1985 г., земельный участок по ул. [REDACTED], лит. А расположен в границах зоны жилой застройки.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 274-44 от 12 мая 2008 г. «О внесении изменений в Закон от 22 декабря 2005 г. № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» земельный участок расположен в границах функциональной зоны 2ЖД – зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры.

В ходе рассмотрения спора судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно заключению эксперта ЧЭУ Городского учреждения судебной экспертизы, от 5 октября 2015 г. № 495/16 по результатам проведенной судебной экспертизы установлено, что жилой дом состоит из двух частей: четырехэтажной части с двухуровневой мансардой и четырехэтажной части. Исследуемый дом строительным, санитарным, пожарным, градостроительным нормам, надежность и устойчивость конструкций обеспечивается, требования пожаробезопасности соблюдены. Сохранение и эксплуатация строения не несет угрозу жизни и здоровью граждан.

На момент возведения дома земельный участок, на котором он расположен, не попадал ни в одну из зон, определенных распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга от 4 февраля 1998 г. № 109-р «Об утверждении основных положений проекта строительного и функционального зонирования кварталов в Коломьягах». В действовавших на период 2007-2008гг. Законе Санкт-Петербурга от 22 декабря 2005 г. № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», Законе № 778-116 «Закон Санкт-Петербурга об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» требования по этажности и высотности строений в районе Коломьяги не обозначены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 16 марта 2017 г. была назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, в соответствии с заключением от 15 мая 2017 г. спорное строение соответствует действующим градостроительным нормам, но имеются следующие отклонения от градостроительных норм в связи с расположением здания в зоне охраны объектов культурного наследия ЗРЗ(34)02: превышение предусмотренной действующими нормами для квартала 4207 фактической высоты части здания; превышение предусмотренной действующими нормами величины

минимального отступа стены по оси Ж от границ земельного участка менее 3 м. на участке длиной 22,46 м. вдоль стены. Устранение данных дефектов ввиду их малозначительности и отсутствия влияния на объекты культурного наследия и на окружающую градостроительную среду является нецелесообразным. Сохранение и эксплуатация здания угрозу жизни и здоровью граждан не создают и права третьих лиц не нарушают.

В соответствии со статьей 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, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела судом, самовольной постройкой признавалось здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 этой статьи (пункт 2).

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 нем 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Нарушения прав и законных интересов истца сохранением и эксплуатацией спорного здания судом по делу не установлено, как следует из заключения эксперта, допущенные при строительстве спорного объекта нарушения градостроительного законодательства являются

несущественными и устранимыми, в то время как решение о сносе спорного объекта, в котором находится квартира заявителя жалобы, где она и члены ее семьи зарегистрированы и проживают, прекращает право собственности заявителя на данное жилое помещение, установленное решением суда.

Поскольку снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности, а устранение последствий нарушений должно быть соразмерно самому нарушению, не создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков, то отсутствие разрешения на строительство, как единственное основание для сноса спорной постройки, не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения самовольной постройки при установленных по делу обстоятельствах.

Само по себе отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для удовлетворения иска, поскольку возможность сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Установив, что возведенная постройка является самовольной, однако снос постройки нарушит жилищные права собственников и проживающих в жилых помещениях лиц, а сохранение и эксплуатация здания угрозу жизни и здоровью граждан не создают и права третьих лиц не нарушают, суду необходимо было определить наличие технической возможности восстановления нарушенного права истца без несоразмерного ущерба имуществу ответчиков, возможность использования земельного участка по целевому назначению, оценить государственную экспертизу проектной документации, принятые меры по легализации самовольной постройки, а также возможность соблюдения жилищных прав собственника, однако этого сделано не было.

Таким образом, в нарушение приведенных выше требований, суд, разрешая спор, не определил надлежащий способ восстановления нарушенного права истца, что повлекло за собой вынесение решения, не соответствующего положениям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Срок исковой давности по общему правилу составляет три года и начинается течь с того момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 196, пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, независимо от того, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении его права и нарушителе (пункт 2 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела в суде ответчиками заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Между тем, возможность применения срока исковой давности при рассмотрении требований о сносе самовольной постройки имеет ограничения.

Установленные Гражданским кодексом Российской Федерации правила об исковой давности не подлежат применению в случаях предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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»).

Такое ограничение обосновано тем, что предъявление требования о сносе самовольной постройки в данном случае связано не с нарушением гражданского права конкретного лица, а с устранением постоянной угрозы общественным интересам, которую создает сохранение постройки.

По смыслу статей 208 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Это требование имеет негаторный характер и в силу абзаца 5 статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность на такие требования не распространяется.

Положения, предусмотренные абзацем 5 статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются к искам, не являющимся негаторными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения) (пункт 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Таким образом, для разрешения настоящего дела юридически значимым является установление соответствующих обстоятельств, позволяющих определить, по каким основаниям службой государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга заявлен иск о признании спорного жилого дома самовольным строением и его сносе, и согласно установленному определить, подлежит ли удовлетворению заявление данных ответчиков о применении срока исковой давности по требованию истца о сносе объекта самовольного строительства.

Однако такие обстоятельства судами при разрешении дела, в нарушение требований Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не устанавливались.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам полагает обратить внимание судов на следующие обстоятельства.

Судом установлено, что государственная регистрация права собственности Королевой В.Г. произведена 19 июля 2013 г. на основании договора дарения, заключенного 18 мая 2013 г. между Анцевым Г.В. и ею. За Анцевым Г.В. право собственности на квартиру было признано решением Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 15 декабря 2011 г. По сведениям СПб ГКУ «Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга» по состоянию на 12 марта 2015 г. в данной квартире по месту жительства зарегистрированы Королева В.Г., ее муж Королев С.А., а также несовершеннолетние дети Королев Т.С., Королев М.С. и Королева М.С.

В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержатся сведения об иных собственниках квартир в спорном жилом доме – квартира № [] – У [] квартира № [] – Ш [] квартира № [] – Г [], квартира № [] – Н [] квартира № [] – С [] квартира № [] – П [] квартира № [] – К [] в качестве основания возникновения права собственности указаны решения Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга.

В материалах дела также имеются сведения о квартирах, право собственности на которые не зарегистрировано, однако которые переданы гражданам во исполнение обязательства и ими заявлено требование в судах о признании права собственности на данные объекты.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующее обременение прекращается.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора на стороне

ответчика, либо в качестве ответчиков, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

Между тем, судами первой и апелляционной инстанции эти лица к участию в деле ни в качестве третьих лиц, ни в качестве ответчиков привлечены не были.

С учетом изложенного, Судебная коллегия приходит к выводу о том, что судами первой и апелляционной инстанции по настоящему делу допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, а принятые судебными инстанциями постановления не отвечают требованиям законности и обоснованности.

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

определила:

решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 24 декабря 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 8 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

