



23RS0003-01-2022-004369-31

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-156-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Очкас Светлане Ивановне о возложении обязанности снести незавершенные строительством самовольные постройки и взыскании судебной неустойки по кассационной жалобе Очкас Светланы Ивановны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Очкас С.И. Балагурова Г.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд с указанными выше требованиями, ссылаясь на то, что Очкас С.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу:

Краснодарского краевого суда от 16 мая 2023 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 4 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Очкас С.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], площадью 5000 +/- 25 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства дома отдыха.

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет с уточненной площадью.

Сведения о границах и поворотных точках внесены в государственный кадастр недвижимости.

В межевых границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены принадлежащие на праве собственности Очкас С.И. ленточные фундаменты с кадастровыми номерами:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Право собственности Очкас С.И. на спорные объекты возникло в порядке наследования после смерти ее супруга – Очкаса В.С., что подтверждается свидетельством о праве на наследство от 5 апреля 2017 г. Право собственности Очкас В.С. возникло на основании договоров купли-продажи, заключенных в марте 2011 г.

Определением Анапского городского суда Краснодарского края от 26 июля 2022 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ФБУ «Краснодарская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» от

19 декабря 2022 г. в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены семь ленточных фундаментов, которые соответствуют требованиям п.п. 5.5.1, 8.1, 8.2, 8.9 СП 22.13330.2016 Свод правил «Основания зданий и сооружений (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01–83*)», п.п. 3.3. 3.4 ГОСТ 27751–2014 Межгосударственный стандарт «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», п.п. 10.3.1. 10.3.2, 11.1.4, СП 63.13330.2018 Свод правил «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», п. 5.6 ГОСТ Р 57997-2017 Национальный стандарт Российской Федерации «Арматурные и закладные изделия сварные, соединения сварные арматуры и закладных изделий железобетонных конструкций. Общие технические условия». Категорию технического состояния фундаментов литеры ЗЗ, ЖЗ, ЕЗ, ДЗ, Я2, Ю2, Т2 в соответствии с терминологией, приведенной в СП 13-102-2003 «Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих и строительных конструкций» можно охарактеризовать как исправное состояние. Для определения соответствия нормам в части расположения относительно объектов, находящихся на соседних участках, необходимо учитывать степень функциональной пожарной опасности, конструктивной пожарной опасности, степень огнестойкости и предела огнестойкости строительных конструкций из которых состоит здание. На момент проведения исследования объекты не завершены строительством и определить указанные параметры для установления минимальных расстояний в соответствии с требованиями пожарной безопасности не представляется возможным. Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа не соблюдены. Данное несоответствие вызвано тем, что межевание участка проводилось в 2011 году, до утверждения действующих правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, а фундаменты могут использоваться без приведения их соответствию требований градостроительного регламента с отступлением от требований правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа в части несоблюдения минимальных отступов от границ земельного участка.

Спорные объекты и их отдельные конструкции на момент проведения исследования не несут угрозу жизни и здоровью населения и окружающей среде.

Согласно свидетельствам о праве на наследство от 5 апреля 2017 г. ранее спорные объекты незавершенного строительства располагались на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], но в результате раздела данного земельного участка спорные объекты располагаются на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Границы вновь образованного земельного участка определены на схеме расположения земельного участка на

кадастровой карте (плане) территории муниципального образования город-курорт Анапа от 2011 года, согласованны с главой муниципального образования города-курорта Анапа и главным архитектором начальником управления Архитектуры и градостроительства.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, приняв во внимание выводы строительно-технической экспертизы указал, что возведение спорных объектов незавершенного строительства на принадлежащем Очкас С.И. земельном участке целевое назначение и разрешенное использование этого участка не нарушает, значительного нарушения градостроительных и иных норм правил не установлено, сохранение построек не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, суд сослался на пропуск истцом срока исковой давности, о чем было заявлено ответчиком.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на то, что объекты незавершенного строительства возведены в отсутствие разрешительной документации и с нарушением минимальных отступов от границ земельного участка, что, по мнению суда апелляционной инстанции, создает потенциальную угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, а следовательно, исключает применение исковой давности.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу подпункта 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

На основании пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (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 нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

Как следует из действовавшего на момент рассмотрения дела судами пункта 26 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», 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.

Разъяснения о том, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, содержатся и в пункте 25 действующего в настоящее время постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Из приведенных выше норм закона и разъяснений по их применению следует, что необходимость сноса самовольной постройки связывается законом не только с соблюдением требований о получении разрешения на ее строительство, но и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент создания спорной постройки) строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, которое представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 8 указанного кодекса к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относится выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства капитальных объектов.

Разрешение на строительство капитальных объектов выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (часть 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], по функциональному зонированию относится к зоне отдыха, расположен в зоне объектов санаторно-курортного назначения (РК). Зона РК предназначена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые лечебными

организациями и природными комплексами, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

Также в материалах дела имеется разрешение на строительство № 22/10 от 20 февраля 2007 г., согласно которому администрация муниципального образования город-курорт Анапа разрешает реконструкцию объекта капитального строительства. Реконструкция учебно-оздоровительного центра, расположенного по адресу: город-курорт [REDACTED], [REDACTED], и иная разрешительная документация.

Судом апелляционной инстанции не проверен довод ответчика о том, что спорные постройки являются частью данного объекта, и указанное разрешение на реконструкцию на них распространяется.

При проведении исследования экспертом сделан вывод о соответствии построенных на принадлежащем Очкас С.И. земельном участке объектов незавершенного строительства строительным, градостроительным, санитарным, противопожарным и другим нормам и правилам, предъявляемым к такой категории зданий, и о том, что конструкции данных объектов не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают права и интересы других лиц. Также экспертом определен период возведения спорных построек, установлено, что фундаменты возводились в 2007–2008 годах.

Однако суд апелляционной инстанции посчитал, что фундаменты расположены на земельном участке, предназначенном для строительства дома отдыха, то есть здание в будущем предполагается к использованию в коммерческих целях, а следовательно, получение разрешения на строительство или реконструкцию и изготовление проектной документацию обязательно. Без указанных документов постройка будет являться самовольной.

Также суд апелляционной инстанции указал, что к спорным правоотношениям не подлежит применению исковая давность, поскольку при возведении объекта без разрешительной документации, в отсутствие необходимых согласований и разрешений нельзя сделать однозначный вывод о том, что полностью достроенный объект недвижимости не будет представлять угрозу жизни и здоровью граждан и соответствовать иным требованиям, установленным законом.

Между тем, в пункте 4 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» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества,

например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», действовавшим на момент рассмотрения спора, если самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, то есть неопределенному кругу лиц, то исковая давность к требованию о сносе такой постройки не может быть применена.

Также в пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» разъяснено, что на требования о сносе, о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Таким образом, к требованиям о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан исковая давность не применяется.

Однако по настоящему делу вывод суда апелляционной инстанции о том, что при завершении строительства постройки могут создавать угрозу жизни и здоровью граждан основан только на предположении.

Обстоятельств того, что существующие объекты в виде фундаментов представляют такую угрозу, судом апелляционной инстанции не установлено.

С учетом изложенного выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют нормам материального права и установленным обстоятельствам дела.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

Приведенные выше нарушения норм права являются существенными, поскольку могли повлиять на исход дела, а устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ 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 16 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

