



23RS0003-01-2022-002299-33

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-185-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 гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Очкас Светлане Ивановне о возложении обязанности снести самовольные постройки и взыскании неустойки

по кассационной жалобе Очкас Светланы Ивановны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.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:

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 13 июня 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 сентября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение о возложении на Очкас С.И. обязанности осуществить снос (демонтаж) двадцати ленточных фундаментов в течение 60 дней со дня вступления определения суда в законную силу. В случае неисполнения решения суда в установленный срок, постановлено взыскать с Очкас С.И. в пользу муниципального образования город-курорт Анапа 2 000 руб. судебной неустойки ежедневно до полного исполнения решения суда.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., от 11 июля 2024 г. исполнение апелляционного определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 сентября 2023 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 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, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположенный по адресу: [REDACTED] принадлежит на праве собственности Очкас С.И. на основании свидетельства о праве на наследство от 5 апреля 2017 г. после смерти супруга Очкаса В.С., право собственности которого возникло на основании договоров купли-продажи от 7 февраля 2011 г., заключенных с ООО «Азимут».

Объекты недвижимого имущества возведены предыдущим правообладателем ЗАО «Учебно-оздоровительный центр Профессиональной футбольной лиги» на основании разрешительной документации, в том числе разрешения на реконструкцию учебно-оздоровительного центра от 20 февраля 2007 г.

Определением Анапского городского суда Краснодарского края от 24 июня 2022 г. по ходатайству представителя истца назначена комплексная судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ФГБОУВО «Кубанский государственный университет» от 4 мая 2023 г. в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположены принадлежащие на праве собственности Очкас С.И. объекты незавершенного строительства (фундаменты) с кадастровыми номерами:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED],	2 [REDACTED]
[REDACTED],	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED],	[REDACTED],	2 [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED];	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED].	[REDACTED]

Фактически возведенные в 2007 году ленточные фундаменты в количестве 21 не создают собою или своими отдельными конструкциями угрозу жизни и здоровью населения и окружающей среде, а их расположение относительно ближайших существующих капитальных зданий и сооружений соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, параметрам, установленным разрешительной документацией на строительство, а также параметрам, установленным Генеральным планом городского округа город-курорт Анапа, утвержденным в 2021 году. Указанные фундаменты являются пригодными для продолжения строительно-монтажных работ.

В ходе экспертного осмотра установлены расстояния

– от границ фундаментов А2, Б2 до восточной границы – 4 м, по остальным еще больше;

– от границ фундаментов У2, Ф2, Х2, Ц2 до северной границы – 0,7-0,8 м, по остальным более 5 м;

– от границ фундаментов Л2, Р2, С2 до южной границы – 18 м, по остальным еще больше;

– от границ фундаментов К2, Л2 до западной границы – 10 м, по остальным еще больше;

Расстояния от спорных объектов до ближайших капитальных объектов, расположенных на смежных земельных участках:

– от границ фундаментов У2, Ф2, Х2 с северной стороны – 22 м, по остальным еще больше;

– от границ фундаментов Р2, С2 с южной стороны – 22 м, по остальным еще больше;

– от границ фундаментов А2, Б2 с восточной стороны – 10 м, по остальным еще больше;

– от границ фундаментов К2, Л2 с западной стороны – не менее 23 м, по остальным еще больше.

Расстояния от спорных объектов до границ территорий общего пользования:

– от границ фундамента У2 с северной стороны – 147 м, по остальным еще больше;

– от границ фундамента А2 с восточной стороны – 62 м, по остальным еще больше;

– от границ фундамента Ч2 с западной стороны – 41 м, по остальным еще больше;

– от границ фундамента Л2 с южной стороны – 119 м, по остальным еще больше.

Согласно выкопировке из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по функциональному зонированию относится к зоне Р2 «зона отдыха», которая предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации) и туризма, гостиничного обслуживания, гостиниц и аналогичных средств размещения, специализированных коллективных средств размещения (дом отдыха, база отдыха, кемпинг, туристская база, пансионат с лечением, курортный отель), здравоохранения, развлекательных мероприятий (дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, боулинг, аттракционы), туристического обслуживания, природно-познавательного туризма, охоты и рыбалки, причалов для маломерных судов, спорта, территорий общего пользования, объектов общественного питания, торговли, коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, приняв во внимание выводы строительно-технической экспертизы указал, что спорные объекты не являются самовольными постройками, поскольку возведены на основании разрешительной документации на земельном участке, предназначенном для этих целей.

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, влечет угрозу жизни и здоровью третьих лиц.

При этом судебная коллегия указала, строительство коттеджей до утверждения в 2013 году Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Анапа, не может расцениваться как обстоятельство, позволяющее сохранить эти объекты, поскольку на

протяжении 15 лет их строительство не завершено, готовность зданий с 2007 года (9%) не изменилась.

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).

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположенный по адресу: [REDACTED], ранее находился в составе земельного участка общей площадью 78289 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

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 19 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи