



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ24-18-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Гора Вишнёвая» и Сотникова Александра Андреевича к администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании права собственности на самовольное строение по кассационной жалобе Сотникова Александра Андреевича на определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Сотникова Александра Андреевича, представителей ООО «Гора Вишнёвая» Манжирову Евгению Юрьевну, Сотникова Антона Андреевича, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей администрации муниципального образования «Город Саратов» Полянского Георгия Юрьевича и Якушеву Екатерину Николаевну, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Гора Вишнёвая» и Сотников А.А. обратились в суд с названным иском к администрации муниципального образования «Город Саратов», указав, что во владении истцов находятся земельные участки, на которых ими в соответствии с целевым назначением возведены объекты капитального

строительства – оздоровительный комплекс с открытым бассейном и пункт проката. Полагая, что строения соответствуют требованиям, предъявляемым законом к такого рода объектам, истцы просили суд признать за ними право собственности на эти объекты.

Решением Кировского районного суда г. Саратова от 7 октября 2022 г., оставленным без изменений апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам от 8 февраля 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 октября 2023 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 23 января 2024 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г. данное апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июля 2024 г. исправлена описка в определении суда кассационной инстанции от 19 июня 2024 г.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене постановления суда кассационной инстанции, оставлении в силе апелляционного определения от 23 января 2024 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 2 ноября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 постановлений 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.

Судами установлено, что 25 мая 2005 г. между администрацией г. Саратова и ООО «Гора Вишнёвая» заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] сроком с 11 октября 2004 г. по 11 октября 2009 г.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 18 июня 2007 г. утверждён акт о выборе земельного участка для строительства и предварительно согласовано ООО «Гора Вишнёвая» место размещения спортивно-оздоровительного комплекса на земельном участке из земель населённых пунктов.

25 сентября 2007 г. на основании распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 3 августа 2007 г. между администрацией г. Саратова и ООО «Гора Вишнёвая» заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], вид разрешённого использования – «для строительства спортивно-оздоровительного комплекса», сроком на 15 лет.

Данный земельный участок в соответствии с решением Саратовской городской Думы от 27 апреля 2010 г. расположен в территориальной зоне ОД-5 – зоне центров обслуживания рекреационных территорий, может определяться как земельный участок, предназначенный для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

12 мая 2010 г. на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 29 апреля 2010 г. между администрацией муниципального образования «Город Саратов» и ООО «Гора Вишнёвая» заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], занимаемый нежилым зданием, по адресу: [REDACTED], лыжная база, б/н, в [REDACTED] районе, вид разрешённого использования – «для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения», сроком на 49 лет.

Постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 27 сентября 2012 г. в результате раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из земель населённых пунктов, занимаемого нежилым зданием, образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

31 марта 2016 г. администрацией муниципального образования «Город Саратов» отказано ООО «Гора Вишнёвая» в выдаче разрешения на строительство здания проката на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] в связи с несоответствием виду разрешённого использования – для строительства спортивно-оздоровительного комплекса.

25 мая 2017 г. администрацией муниципального образования «Город Саратов» отказано ООО «Гора Вишнёвая» в выдаче разрешения на строительство здания проката на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] ввиду нахождения земельного участка в границах особо

охраняемой территории регионального значения – природного парка «Кумысная поляна».

Соглашением от 8 февраля 2021 г. ООО «Гора Вишнёвая» передало Сотникову А.А. часть прав и обязанностей по договорам аренды от 29 апреля 2010 г. и от 25 сентября 2007 г.

Согласно ответам администрации от 28 марта 2022 г. объекты капитального строительства – пункт проката и оздоровительный комплекс с открытым бассейном возведены без разрешения на строительство, а действующим законодательством выдача такого разрешения на уже построенный объект не предусмотрена.

Согласно ответу Министерства природных ресурсов и экологии Саратовской области от 27 января 2023 г. в границах объектов пункт проката и оздоровительный комплекс с открытым бассейном, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют, в охранную зону ООПТ памятника природы «Кумысная поляна» указанные объекты не включены.

14 июня 2023 г. между администрацией муниципального образования «Город Саратов» и ООО «Гора Вишнёвая» заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно ответу на запрос суда Министерства природных ресурсов и экологии Саратовской области от 10 января 2024 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], состоящий из двух земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] (строения) и [REDACTED] (лыжная трасса), и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в границу памятника природы «Кумысная поляна» не входят и к лесному фонду не относятся.

В соответствии с техническими заключениями ООО «Геостройсервис», составленными по заказу истца, спорные объекты соответствуют строительно-техническим, противопожарным и санитарно-экологическим требованиям, не нарушают права и интересы других лиц, а также не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Определением Кировского районного суда г. Саратова от 14 июня 2022 г. по ходатайству ООО «Гора Вишнёвая» назначена судебная экспертиза.

Согласно выводам эксперта оздоровительный комплекс с открытым бассейном и пункт проката по своим техническим параметрам соответствуют градостроительным, санитарно-техническим и противопожарным нормативам и правилам, не представляют угрозу жизни и здоровью, являются объектами капитального строительства.

Оздоровительный комплекс с открытым бассейном частично расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], частично в границах земельного участка с кадастровым

номером [REDACTED], пункт проката расположен в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Безопасная эксплуатация данных объектов капитального строительства обеспечена, их размещение согласовано с Приволжским МГУ Росавиации, Министерством обороны Российской Федерации, профессиональным образовательным учреждением «Саратовский аэроклуб ДОСААФ им. Ю.А. Гагарина».

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции, приняв во внимание заключение судебной экспертизы, пришёл к выводу, что объекты капитального строительства – оздоровительный комплекс с открытым бассейном и пункт проката – соответствуют требованиям пожарных, санитарно-эпидемиологических, градостроительных, технических норм и правил, сохранение построек не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Кроме того, суд указал, что целевое назначение (разрешённое использование) земельных участков при возведении спорных строений соблюдено, строения расположены в границах предоставленных земельных участков, а истцами предпринимались меры к легализации самовольно возведённых строений.

С такими выводами изначально согласился суд апелляционной инстанции.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда, кассационный суд общей юрисдикции сослался на то, что судами не были определены юридически значимые обстоятельства, не получил оценки договор аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] относительно возможности строительства на них оздоровительного комплекса и пункта проката, а также не установлено время возведения спорных строений.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции, соглашаясь с решением суда первой инстанции, указал, что на момент заключения договоров аренды, земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] были предоставлены ООО «Гора Вишнёвая» в целях размещения объектов недвижимости рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, чему полностью соответствуют спорные объекты капитального строительства.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам, кассационный суд общей юрисдикции, ссылаясь на распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р, указал на необходимость проведения судебной строительно-технической экспертизы исключительно государственными судебно-экспертными организациями, к которым ООО «Центр независимой технической экспертизы» по Саратовской области не относится. Поскольку на момент рассмотрения гражданского дела судом апелляционной инстанции указанное распоряжение Правительства Российской Федерации вступило в

силу, необходимо было поставить на обсуждение сторон вопрос о назначении повторной экспертизы, производство которой следовало поручить государственной судебно-экспертной организации.

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

Как предусмотрено ст. 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (ч. 1 ст. 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений на момент их принятия, а основанием кассационного пересмотра судебных постановлений являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, допущенные нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Последующее изменение законодательства к основаниям кассационного пересмотра судебных постановлений не относится.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации гражданское судопроизводство ведётся в соответствии с федеральными законами, действующими во время рассмотрения и разрешения гражданского дела, совершения отдельных процессуальных действий или исполнения судебных постановлений (судебных приказов, решений суда, определений суда, постановлений президиума суда надзорной инстанции), постановлений других органов.

Согласно ч. 1 ст. 79 данного кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р перечень видов судебных экспертиз, проводимых

исключительно государственными судебно-экспертными организациями, дополнен указанием на судебно-строительную экспертизу.

Однако судебно-строительная экспертиза по настоящему делу проведена на основании определения суда первой инстанции от 14 июня 2022 г., в связи с чем оснований для вывода о нарушении судом норм права при выборе экспертного учреждения со ссылкой на принятое позднее распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р у кассационного суда общей юрисдикции не имелось.

Впоследствии судом апелляционной инстанции дана оценка доказательствам, а также установлены обстоятельства дела, определённые им как существенные. Ссылки на какие-либо конкретные нарушения судом апелляционной инстанции процессуального закона в части исследования и оценки доказательств либо на какие-то иные нарушения норм материального или процессуального права определение кассационного суда общей юрисдикции не содержит.

В чём заключается неприменение закона, подлежащего применению, применение закона, не подлежащего применению или неправильное истолкование закона судом апелляционной инстанции, что в соответствии с ч. 1 ст. 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием к отмене судебного акта, судебной коллегией кассационного суда общей юрисдикции не указано.

В частности, не указано, какие выводы нижестоящих судов противоречат требованиям ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, устанавливающей правила оценки доказательств.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 87 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для назначения повторной экспертизы являются сомнения в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличие противоречий в заключениях нескольких экспертов, выявление которых, по общему правилу, относится к оценке доказательств и находится в компетенции судов первой и апелляционной инстанций.

При отмене апелляционного определения кассационным судом общей юрисдикции не учтено, что по настоящему делу стороны не заявляли о нарушении прав при производстве экспертизы либо о немотивированности выводов эксперта и о необходимости проведения повторной экспертизы.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законным, оно подлежит отмене, вместе с ним подлежит отмене и определение об исправлении описки, а дело – направлению на новое рассмотрение в кассационный суд общей юрисдикции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июля 2024 г. об исправлении описки отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи