



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 69-КГ14-10

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 января 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Киселева А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «городской округ город Ханты-Мансийск» к Яркову П. Е. о сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе Яркова П. Е. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18 февраля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «городской округ город Ханты-Мансийск» (далее – администрация города Ханты-Мансийска) обратилась в суд с иском к Яркову П.Е. о сносе самовольной постройки – гаража, расположенного по адресу: город Ханты-Мансийск, гаражно-строительный кооператив «Приозёрье» (далее – ГСК «Приозёрье»), ряд ■, бокс ■.

Решением Ханты-Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 29 октября 2013 г. в удовлетворении исковых

требований администрации города Ханты-Мансийска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18 февраля 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым искимые требования администрации города Ханты-Мансийска удовлетворены.

В кассационной жалобе Яркова П.Е. поставлен вопрос об отмене судебного постановления суда апелляционной инстанции, как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2014 г. указанная кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом, для удовлетворения кассационной жалобы.

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 или 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.

При принятии обжалуемого судебного постановления судом апелляционной инстанции были допущены такие нарушения.

Судом установлено, что 24 мая 1996 г. постановлением главы администрации города Ханты-Мансийска № 353 ГСК «Приозерье» отведен земельный участок площадью 3566 кв.м для строительства индивидуальных гаражей (л.д. 72–74).

Спорный гараж располагается в границах отведенного ГСК «Приозерье» земельного участка (л.д. 80–82).

12 декабря 2005 г. Щербакова И.Н. была принята в члены ГСК «Приозерье», решением правления за ней закреплено место для строительства индивидуального гаража, ряд ■, бокс ■ (л.д. 84).

В период с декабря 2005 года по март 2008 года Щербаковой И.Н. за счет собственных средств было осуществлено строительство двухэтажного гаража по указанному адресу.

18 июля 2012 г. между Ярковым П.Е. и Щербаковой И.В. заключен договор купли-продажи гаража. Государственная регистрация права собственности Яркова П.Е. на гараж осуществлена 1 августа 2012 г. (л.д. 28).

25 июля 2013 г. ответчик обратился в департамент муниципальной собственности администрации города Ханты-Мансийска с заявлением о предоставлении в его собственность земельного участка, расположенного под гаражом (л.д. 9).

Письмом Департамента муниципальной собственности администрации

города Ханты-Мансийска от 31 июля 2013 г. Ярков П.Е. был уведомлен о том, что построенный гараж является самовольной постройкой, так как построен с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорный двухэтажный гараж построен на предоставленном в установленном порядке земельном участке, получения разрешения на его строительство не требовалось. Суд указал также, что наличие в собственности Яркова П.Е. двухэтажного гаража не нарушает градостроительные нормы и правила, а также права и законные интересы третьих лиц; обстоятельств, свидетельствующих об опасности гаража для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия истцом не приведено.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося по делу новое судебное постановление об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал, что гараж является самовольной постройкой.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в указанной норме, а именно: постройка создана на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами; постройка создана без получения необходимых для этого разрешений; постройка создана с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Между тем этих условий судом апелляционной инстанции установлено не было.

Рассматривая дело, суд апелляционной инстанции согласился с решением суда первой инстанции, указавшим на то, что в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, разрешения не требовалось, а градостроительный регламент и правила землепользования и застройки, допускающие строительство на территории города гаражей высотой не более одного этажа, не могут распространяться на спорные правоотношения, поскольку были приняты после строительства гаража и получения правоустанавливающих документов.

Тем не менее суд апелляционной инстанции признал гараж, приобретенный Ярковым П.Е., самовольной постройкой, исходя из того, что заключением № 139 государственного пожарного надзора Управления государственной

противопожарной службы УВД Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 12 мая 1998 г., направленным в адрес председателя ГСК «Приозерье», о результатах экспертизы предписывалось предусмотреть строительство гаражей только одноэтажными (СНиП 2.01.02-85). Кроме того, суд сослался на то, что гараж, принадлежащий ответчику, имеет навес, выходящий за пределы выделенного для строительства гаража земельного участка, что является нарушением правил землепользования.

С этими выводами Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации согласиться не может, поскольку они сделаны без учета требований статей 195 и 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Так, суд не указал, на основании какого закона он пришел к выводу о том, что наличие навеса у гаража представляет собой нарушение правил землепользования, и может ли такое нарушение служить основанием для принятия решения о признании всего гаража самовольной постройкой и его сносе.

Ссылка суда на СНиП 2.01.02-85 также не может быть принята во внимание, поскольку СНиП 2.01.02-85 «Противопожарные нормы», утвержденные постановлением Государственного комитета по делам строительства СССР от 17 декабря 1985 г. № 232, на которых основан вывод о нарушении противопожарных требований при возведении гаража, признаны утратившими силу в соответствии с пунктом 2 постановления министерства строительства Российской Федерации от 13 февраля 1997 г. № 18-7 «О принятии государственных строительных норм и правил «Пожарная безопасность зданий и сооружений», то есть до возникновения спорных правоотношений, в связи с чем не подлежали применению к ним.

Нельзя признать правомерной и ссылку суда апелляционной инстанции на разъяснения, содержащиеся в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, 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», поскольку судом рассматривалось дело по иску о признании постройки самовольной, а не о признании права собственности на самовольную постройку.

При таких обстоятельствах, а также учитывая, что письмом Департамента муниципальной собственности администрации города Ханты-Мансийска от 31 июля 2013 г. Яркову П.Е. было предложено снести только второй этаж гаража, решение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18 февраля 2014 года о сносе всего гаража нельзя признать правильным.

Допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Яркова П.Е., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-

Мансийского автономного округа-Югры от 18 февраля 2014 года подлежит отмене, а дело - направлению 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 суда Ханты- Мансийского автономного округа-Югры от 18 февраля 2014 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

