



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 59-КГ17-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 сентября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Благовещенска к Еремееву В.В., Еремеевой О.Г., действующих в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Еремеевой Л.В., Еремеева М.В. и Еремеева Н.В., о признании права собственности отсутствующим, сносе самовольной постройки

по кассационной жалобе мэра города Благовещенска Калиты В.С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 2 декабря 2016 г.

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

установила:

администрация города Благовещенска (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Еремееву В.В. и с учетом изменения исковых требований просила признать отсутствующим право собственности на жилой дом и снести самовольную постройку.

Еремеев В.В. обратился в суд со встречным иском к администрации о признании права собственности на индивидуальный жилой дом на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Благовещенского городского суда Амурской области от 20 апреля 2015 г. принят отказ Еремеева В.В. от встречного иска, производство по делу в части встречного иска прекращено.

Решением Благовещенского городского суда Амурской области от 4 мая 2016 г. иск удовлетворен. Суд признал отсутствующим право собственности Еремеева В.В. на жилой дом общей площадью 687,9 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], и обязал ответчика снести самовольную постройку.

Определением от 9 ноября 2016 г. судебная коллегия по гражданским делам Амурского областного суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 2 декабря 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Мэром города Благовещенска Калитой В.С. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 2 декабря 2016 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 21 августа 2017 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 30 августа 2013 г. Еремеев В.В. купил у Курыловой Т.А. и Столярчук М.А. жилой дом общей площадью 33,3 кв. м и земельный участок площадью 565 кв. м, расположенные

по адресу: [REDACTED], по цене [REDACTED] руб. (т. 1, л.д. 107).

16 сентября 2013 г. Еремеев В.В. зарегистрировал право собственности на земельный участок (т. 1, л.д. 174).

23 мая 2014 г. Еремеев В.В. обратился в администрацию с заявлением № 4518з об установлении условно разрешенного вида использования земельного участка – индивидуальные жилые дома до трех этажей (т. 1, л.д. 142).

15 августа и 21 августа 2014 г. сотрудники администрации составили акты осмотра земельного участка, согласно которым на земельном участке ведется строительство капитального объекта недвижимости без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство в нарушение Градостроительного кодекса Российской Федерации (т. 1, л.д. 20, 22).

10 сентября 2014 г. администрация обратилась в суд с иском о сносе самовольной постройки.

2 октября 2014 г. Еремеев В.В. зарегистрировал право собственности на трехэтажный жилой дом общей площадью 687,9 кв. м (т. 1, л.д. 139), после чего администрация изменила предмет исковых требований и просила признать право собственности отсутствующим и снести самовольную постройку (т. 2, л.д. 10).

10 октября 2014 г. Еремеев В.В. признан виновным в совершении правонарушения (строительство объекта капитального строительства без разрешения на строительство), предусмотренного частью 1 статьи 9.5 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, и подвергнут административному наказанию в виде штрафа в размере 2000 руб. (т. 1, л.д. 45 – 46).

28 октября 2014 г. администрация приняла постановление № 4498 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – для размещения индивидуального жилого дома до трех этажей (т. 1, л.д. 140).

18 мая 2015 г. сотрудники администрации составили акт осмотра земельного участка, согласно которому на земельном участке выполнено строительство трехэтажного капитального объекта недвижимости, на первом этаже ведется эксплуатация автомойки. Строительство выполнено без оформленных разрешительных документов на строительство в нарушение Градостроительного кодекса Российской Федерации (т. 2, л.д. 61).

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования администрации о признании объекта самовольной постройкой и ее сносе, руководствуясь положениями статей 1, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 33 Устава муниципального образования г. Благовещенска, утвержденного решением Думы г. Благовещенска от 26 мая 2005 г. № 62/89 (далее – Устав муниципального образования г. Благовещенска).

При этом суд первой инстанции пришел к выводу о том, что возведенный объект является административно-хозяйственным зданием, за разрешением на строительство которого Еремеев В.В. не обращался. Кроме того, возведенный объект не соответствует параметрам, указанным в проектной документации при получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Суд апелляционной инстанции не согласился с решением суда первой инстанции, указав, что согласно кадастровому паспорту назначение спорного строения является жилым, в нем зарегистрированы члены семьи Еремеева В.В.

С вынесенным судебным постановлением согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно частям 2, 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (здесь и далее нормы законодательства приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 – 6 названной статьи и другими федеральными законами.

К полномочиям администрации относится выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений (статья 33 Устава муниципального образования г. Благовещенска).

В соответствии со статьей 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 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.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

На основании пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) самовольной постройкой является 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.

Таким образом, одним из признаков самовольной постройки является ее возведение на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Постройка считается созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (статьи 35 – 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельный участок, принадлежащий Еремееву В.В. на праве собственности, расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-3).

Условно разрешенным видом использования земельного участка является размещение индивидуальных жилых домов до трех этажей (статья 23.6 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 31 января 2008 г. № 38/09).

Из материалов дела следует, что администрация приняла постановление № 4498 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на основании результатов публичных слушаний, проведенных 16 сентября 2014 г., и проработки проектной документации по обоснованию предоставления специального разрешения в области землепользования и застройки, согласно которым Еремеев В.В.

планировал строительство двухэтажного жилого дома общей площадью 216 кв. м (т. 2, л.д. 100).

Судом первой инстанции установлено, что объект завершеного строительства представляет собой трехэтажное здание общей площадью 687, 9 кв. м, главный фасад которого имеет два автомобильных въезда. Первый этаж здания (188, 6 кв. м) предназначен для размещения автомобилей и используется в качестве автомойки и автохимчистки. Второй этаж (206 кв. м) является нежилым помещением и имеет изолированный вход с улицы. На третьем этаже расположены два двухкомнатных и два однокомнатных помещения. При этом в строении не имеется таких характерных для индивидуального дома помещений, как кухня, гостиная, столовая, спальня. Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о том, что возведенный объект капитального строительства не соответствует эскизному проекту жилого дома, первый и второй этажи здания площадью 394, 6 кв. м представляют собой нежилые помещения, их функциональное назначение является административно-хозяйственным.

Признавая спорное строение жилым домом, суд апелляционной инстанции указал на то, что из кадастрового паспорта здания усматривается его назначение как жилое, а также на то, что в спорном строении зарегистрированы по месту жительства члены семьи Еремеева В.В.

Между тем судом не было учтено следующее.

Согласно части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В связи с этим суду апелляционной инстанции, определяя назначение возведенного строения, следовало установить, могут ли автомойка и автохимчистка являться помещениями вспомогательного использования, предназначенными для удовлетворения бытовых нужд, связанных с проживанием в таком строении.

Эти обстоятельства являлись юридически значимыми, однако в качестве таковых не были установлены судом апелляционной инстанции.

Что касается регистрации в спорном строении членов семьи Еремеева В.В., на которую сослался суд апелляционной инстанции, то административный акт органа исполнительной власти, на который возложена обязанность по регистрации граждан по месту постоянного проживания, сам по себе не может рассматриваться в качестве безусловного основания для признания того или иного строения жилым.

Кроме того, из материалов дела следует, что члены семьи Еремеева В.В. были зарегистрированы в спорном строении 15 ноября 2016 г. и 18 ноября 2016 г., то есть после вынесения судом первой инстанции решения о признании

права собственности Еремеева В.В. отсутствующим и сносе самовольной постройки (т. 3, л.д. 135).

Однако это обстоятельство не получило какой-либо оценки суда по правилам статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Ссылка суда апелляционной инстанции на кадастровый паспорт здания, в котором назначение строения, возведенного Еремеевым В.В., определено как жилой дом, не может быть принята во внимание по следующим основаниям.

Из установленных обстоятельств следует, что право собственности Еремеева В.В. на спорное строение зарегистрировано в упрощенном порядке в соответствии со статьей 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» путем подачи декларации об объекте недвижимого имущества без разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, без проекта, экспертизы и подобного рода документов.

Однако суд апелляционной инстанции не установил, кем и на каком основании в декларации об объекте недвижимости назначение спорного объекта недвижимости было обозначено как жилое, мог ли кадастровый паспорт здания рассматриваться в качестве безусловного доказательства, подтверждающего возведение Еремеевым В.В. именно жилого дома.

Судом не учтено, что в соответствии с абзацем первым пункта 23 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» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

На основании статьи 196 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Этим требованиям вынесенное судебное постановление не соответствует.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

В целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 2 декабря 2016 г. отменить и направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

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 Амурского областного суда от 2 декабря 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи