



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 88-КГПР13-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.
судей Асташова С.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Советского района г. Томска в интересах неопределенного круга лиц к Бочкову В. [] П. [] и Мамедову Н. [] А. []-оглы о признании права общей долевой собственности Бочкова В. [] П. [] и Мамедова Н. [] А. []-оглы на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. [], ул. []», отсутствующим и возложении обязанности на Бочкова В. [] П. [] и Мамедова Н. [] А. []-оглы осуществить снос самовольно возведенного строения по адресу: г. []», по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власову Т.В., поддержавшую кассационное представление, представителя Бочкова В.П. и Мамедова Н.А.-о. – Новичкова Ф.Е., возражавшего против удовлетворения представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Советского района г. Томска обратился в суд с иском к Бочкову В.П. и Мамедову Н.А.-о. о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. [], отсутствующим и возложении обязанности осуществить снос данного самовольно возведенного строения, указав в обоснование исковых требований, что объект

недвижимости, расположенный по адресу: г. [REDACTED]» возведен собственниками на земельном участке с нарушением его целевого назначения, без получения соответствующего разрешения, само возведенное строение создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в связи с чем данный объект является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Ответчики иск не признали, просили отказать в удовлетворении заявленных требований.

Представитель 3-го лица администрации г. Томска искивые требования прокурора поддержал.

Решением Советского районного суда г. Томска от 23 августа 2012г. искивые требования прокурора удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г. решение суда первой инстанции отменено и по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В кассационном представлении, поданном заместителем Генерального прокурора Российской Федерации С.Г. Кехлеровым 15 апреля 2013г., ставится вопрос о его передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г.

В связи с поданным кассационным представлением прокурора на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации В.В. Горшковым 14 июня 2013г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационного представления и определением этого же судьи от 15 августа 2013г. кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации С.Г. Кехлерова с делом переданы 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 и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г.

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, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Разрешая дело по существу, и удовлетворяя заявленные прокурором Советского района г. Томска требования, суд первой инстанции исходил из того,

что возведение объекта недвижимости по адресу: г. [REDACTED], осуществлено в нарушение требований пункта 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации без получения соответствующего разрешения, размещение данного строения на земельном участке, являющимся охранной зоной инженерных коммуникаций противоречит требованиям пункта 7.23 СНиП 2.07.01.-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», пунктов 2.3.85, 2.4.57 и 4.2.131 «Правил устройства электроустановок», а также сам объект недвижимости не является в силу пункта 3.1 СНиП 21-02-99 строением для хранения индивидуальных автотранспортных средств, не требующим получения разрешения на его возведение.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося по делу новое решение об отказе в удовлетворении требований прокурора, судебная коллегия указала, что выводы суда первой инстанции о возведении спорного объекта недвижимости с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил в виду его возведения в охранной зоне инженерных коммуникаций основан на недостаточных доказательствах, а также судом не учтено, что разрешения на возведение данного объекта в силу подпункта 1 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требовалось.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г. согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Согласно статье 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 этой статьи.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 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» 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.

Отменяя решение суда и принимая новое решение по делу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Никитина, 29«б» является сооружением, в отношении которого не требуется разрешения на строительство.

Вместе с тем, мотивы по которым суд апелляционной инстанции пришел к такому выводу в нарушение требований статей 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в определении не приведены.

Составной частью жилого дома как объекта индивидуального жилищного строительства помимо основного жилого строения и жилых пристроек являются также вспомогательные строения, сооружения, предназначенные для обслуживания жилого здания (сарай, гаражи, бани, колодцы и т.п.), следующие судьбе главной вещи (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (в ред. на момент рассмотрения дела).

В соответствии с частью 17 статьи 51 Гражданского кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется, в частности в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

По смыслу приведенных положений закона критерием отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения, сооружения, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную, обслуживающую функцию.

Судом первой инстанции установлено, что спорный объект, является двухэтажным нежилым строением с видом деятельности – административная деятельность (л.д. 83 заключение). Согласно свидетельств о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок его целевое назначение многофункциональные деловые и обслуживающие здания (л.д. 48-49), при этом строение не соответствует определению объектов для хранения индивидуальных автотранспортных средств, данному пунктом 3.1 СНиП 21-02-99.

Судом апелляционной инстанции не принят во внимание Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, в котором разрешенное использование земельных участков с объектами «многофункциональные деловые и обслуживающие здания» и «сооружения для хранения транспортных средств» разделено.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Указав в определении, что суд первой инстанции обосновал свои выводы нарушением строительных норм и правил в виду нахождения объекта недвижимости в охранной зоне инженерных коммуникаций на недостаточных доказательствах, суд апелляционной инстанции, в нарушение требований статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не указал доводы по которым их отверг, а давая оценку показаниям свидетеля Говердовского А.Г., являющегося начальником цеха сетей водопровода ООО «Томскводоканал» указал, что они не имеют доказательственной ценности, поскольку документально не подтверждены.

Вместе с тем, именно разрешение вопроса о наличии или отсутствии инженерных коммуникаций на территории, занимаемой возведенным объектом недвижимости, является существенным обстоятельством для разрешения спора о признании объекта самовольной постройкой, и возложении обязанности на собственников данного сооружения по его сносу, что судом апелляционной инстанции сделано не было.

Для правильного разрешения данного спора суд обязан с достоверностью установить наличие либо отсутствие инженерных коммуникаций под возведенным объектом недвижимости.

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003г. решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат

применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции выполнены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 26 октября 2012г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного, 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 Томского областного суда от 26 октября 2012г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи