



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-95

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Деленьян Р. [] Б. [] о сносе самовольного строения по кассационной жалобе Деленьян Р. [] Б. [] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Деленьян Р.Б. по доверенности Ермакова Г.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Деленьян Р.Б. о сносе самовольно возведённого строения. В обоснование заявленных требований указала, что в ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства администрацией муниципального образования город Краснодар установлено, что Деленьян Р.Б. на принадлежащем ей на праве собственности и предназначенном для индивидуального жилищного строительства земельном участке общей площадью 1200 кв.м,

расположенном по ул. [REDACTED] в пос. [REDACTED] внутригородском округе г. [REDACTED], самовольно, без получения разрешения на строительство, возводит объект капитального строительства площадью застройки 110 кв.м. Также застройщиком существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила. Земельный участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах г. Краснодара (зона Ж.1.1.). Предельные параметры разрешённого строительства для указанной зоны застройщиком не соблюдены, расстояние от 2 этажного спорного строения до границ соседнего земельного участка составляет менее 3 метров, а именно 1,4 метра.

Кроме того, застройщиком не представлены технические заключения о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерных коммуникаций, заключения пожарных и санитарно-эпидемиологических служб.

Ответчик возражала против удовлетворения иска.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 18 декабря 2012г. в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г. решение Советского районного суда г. Краснодара от 18 декабря 2012 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены. Деленьян Р.Б. обязана снести самовольно возведённый объект строительства – капитальное сооружение площадью застройки 110 кв.м, возведённое на земельном участке, расположенном по ул. [REDACTED] в пос. [REDACTED] в [REDACTED] внутригородском округе г. [REDACTED].

В кассационной жалобе Деленьян Р.Б. 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 Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г.

Данное дело 28 июня 2013 г. истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки доводов кассационной жалобы заявителя по материалам дела. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2013 г. исполнение апелляционного определения Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г. по данному делу приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 августа 2013 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г.

В соответствии со статьёй 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.

Такого характера нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Отменяя решение суда первой инстанции, которым в удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар было отказано и удовлетворяя требования о сносе строения, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда исходила из того, что судом первой инстанции не были учтены выводы технического заключения №000682 Центра судебных и негосударственных экспертиз «Индекс-Краснодар», согласно которым спорное строение, являющееся недостроенным жилым домом, возведено на расстоянии 1,4 м от границы смежного земельного участка, расположенного по ул. [REDACTED], [REDACTED] в г. [REDACTED], что является нарушением СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», а также не соблюдены предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах г. Краснодара (зона Ж.1.1.) Кроме того, застройщиком не представлены технические заключения о возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерных коммуникаций, заключения пожарных и санитарно-эпидемиологических служб.

Согласно постановлению главы администрации Карасунского внутригородского округа г. Краснодара от 26 января 2005 г. № 86 Деленьян Р.Б. рекомендовано закончить строительство жилого дома и ввести его в эксплуатацию в течение 3 лет с момента принятия постановления. В разрешении на строительство № 14 определён срок действия - до января 2008

года. Вместе с тем, ответчик за повторным согласованием документации на строительство не обращался.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что спорное строение является самовольной постройкой, поскольку имеет место строительство без получения необходимых разрешений и с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Между тем, с указанными выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться по следующим основаниям.

Как установлено судом первой инстанции, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 24 декабря 2004 г. № [] на основании договора купли-продажи от 23 декабря 2004 г. Деленьян Р.Б. на праве собственности принадлежит земельный участок по ул. [] в пос. [] внутригородском округе г. [] а общей площадью 1200 кв.м.

Постановлением главы администрации Карасунского внутригородского округа г. Краснодара от 26 января 2005 г. № 86 «О строительстве двухэтажного жилого дома в пос. [] по ул. [] Деленьян Р.Б. разрешено строительство двухэтажного жилого дома по проекту, согласованному с главным архитектором Карасунского внутригородского округа г. Краснодара. В материалах дела имеется разрешение на строительство индивидуального жилого дома № [], выданное департаментом по делам строительства и архитектуры Управления архитектуры и градостроительства Карасунского административного округа 26 января 2005 г. (л.д. 15). На основании данного разрешения ответчиком возведено незавершённое капитальное строение площадью застройки 110 кв.м.

Указанные обстоятельства не были опровергнуты судом апелляционной инстанции.

В соответствии с пунктом 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действовавшего на момент выдачи Деленьян Р.Б. разрешения на строительство, разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдаётся на 10 лет.

В силу императивного указания закона о сроке действия разрешения на строительство вывод суда апелляционной инстанции о том, что строительство ведётся ответчиком без соответствующего разрешения в связи с истечением его срока и без обращения ответчика за его продлением, не соответствует нормам материального права.

Выводов о том, что разрешение на строительство является недействительным в связи с нарушением порядка и полномочий,

допущенных при его выдаче, апелляционное определение Краснодарского краевого суда не содержит.

Вывод об отсутствии у ответчика необходимых для строительства технических и прочих заключений сделан судом апелляционной инстанции без учёта действующего законодательства и установления юридически значимых обстоятельств.

Так, в соответствии с пунктом 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанные заключения и иная документация входят в перечень приложений к заявлению о выдаче разрешения на строительство, подлежат проверке органом, выдающим такое разрешение, и являются основанием для выдачи разрешения на строительство.

При наличии у ответчика разрешения на строительство, выданного компетентным органом, наличие необходимой документации и согласований предполагается, пока не доказано обратное.

Разрешение ответчика на строительство недействительным не признавалось, нарушений порядка его выдачи судом апелляционной инстанции не установлено.

Другим основанием для удовлетворения судом апелляционной инстанции требований администрации о сносе спорного строения послужило несоблюдение ответчиком расстояния возведённого строения до соседнего земельного участка – 1,4 метра вместо 3 метров, что нарушает права собственника соседнего земельного участка.

Согласно пункту 22 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» с иском о сносе самовольной постройки прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом вправе обратиться в публичных интересах.

Правом на обращение в суд с указанными исками в защиту прав и интересов частных лиц органы местного самоуправления не наделены.

Ни истцом при обращении в суд, ни судом апелляционной инстанции при удовлетворении исковых требований не указано, в чём заключается нарушение публичных интересов несоблюдением требуемого расстояния до соседнего участка.

Как видно из судебных постановлений, собственник соседнего земельного участка Гарькуша Ю.Ю., привлечённая к участию в деле в качестве третьего лица, каких-либо самостоятельных требований не заявляла.

Кроме того, в соответствии с приведёнными положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации для признания постройки самовольной требуется существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно пункту 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС РФ № 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» несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца. Из разъяснений, содержащихся в п. 45 этого постановления следует, что иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Удовлетворяя иски о сносе возведённого строения со ссылкой на несоблюдение расстояния до соседнего земельного участка, суд апелляционной инстанции не установил и не указал, в чём заключается угроза нарушения чьих-либо прав и, если имеется, то возможно ли ее устранение иным способом, без сноса возведённой на основании разрешения на строительство постройки.

Кроме того, при установлении факта нарушения градостроительных и строительных норм и правил ввиду несоблюдения расстояния до соседнего земельного участка суд апелляционной инстанции сослался на нарушение ответчиком СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также на нарушение пункта 7 статьи 34 (раздел Ж 1.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара), утверждённых решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 г. № 19 пункт 6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». Однако при этом судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не учла, что указанные выше нормы приняты после получения Деленьян Р.Б. разрешения на строительство и начала возведения постройки.

Согласно п. 1.3 указанного свода правил требования этого документа с момента ввода его в действие предъявляются к вновь разрабатываемой

градостроительной и проектной документации, а также к иным видам деятельности, приводящим к изменению сложившегося состояния территории, недвижимости и среды проживания.

Данных о том, что строительство спорного объекта произведено с нарушением условий разрешения на строительство, с отступлением от утверждённого плана застройки земельного участка, апелляционное определение не содержит, и судом апелляционной инстанции такие обстоятельства не устанавливались.

Акт проверки соблюдения земельного законодательства и составленный на его основании протокол об административном правонарушении, на которые сослался суд апелляционной инстанции, сами по себе не могут являться безусловным доказательством нарушения ответчиком градостроительных норм и правил.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

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 Краснодарского краевого суда от 12 февраля 2013 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Председательствующий

Судьи