



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ14-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июля 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В., Кликушина А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края к Прохоровой Л. В. о признании жилого дома самовольной постройкой, о сносе самовольной постройки и компенсации морального вреда по кассационной жалобе Прохоровой Л. В. на решение Минераловодского городского суда Ставропольского края от 3 июня 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 27 августа 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Цупко С.Ф., представителя Прохоровой Л.В., поддержавшую доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края обратилась в суд с названным иском к Прохоровой Л.В., указав, что последняя осуществила строительство жилого дома по адресу: [redacted] край, [redacted] район, [redacted] / ул. [redacted]. Несмотря на то, что ответчик зарегистрировала право собственности на указанный объект недвижимости, он имеет все признаки самовольной постройки, поскольку разрешение на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получено не было, а потому истец просил суд обязать

Прохорову Л.В. снести возведённый ею объект, взыскать компенсацию морального вреда.

Решением Минераловодского городского суда Ставропольского края от 3 июня 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 27 августа 2013 г., иск удовлетворён в части признания жилого дома самовольной постройкой и возложения на Прохорову Л.В. обязанности снести её, в пользу истца с ответчика взысканы судебные расходы.

Прохоровой Л.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 6 июня 2014 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, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1 396,31 м², расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности по 1/2 доле у каждой Сынковой О.Г. и Прохоровой Л.В. Указанный земельный участок отнесён к категории земель населённых пунктов с видом разрешенного использования: «под индивидуальное жилищное строительство».

В 2011 г. ответчик Прохорова Л.В. на указанном земельном участке закончила строительство жилого дома.

29 апреля 2011 г. Минераловодским филиалом ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Прохоровой Л.В. выдан кадастровый паспорт на жилое здание, литеры «Б», общей площадью 213,3 м², расположенное по адресу: [REDACTED]

С 3 мая 2011 г. за Прохоровой Л.В. зарегистрировано право собственности на данный жилой дом.

Разрешение на строительство указанного жилого дома уполномоченным органом не выдавалось, поскольку его предъявление не требуется для регистрации права собственности.

Указанные обстоятельства сторонами не оспаривались.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома, возведённого Прохоровой Л.В., самовольной постройкой, суд исходил из того, что у ответчика отсутствовало разрешение на строительство дома.

Поскольку Прохоровой Л.В. не заявлялись встречные требования о сохранении самовольной постройки, суд возложил на ответчика обязанность её снести.

С данным выводом согласилась судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся судебные постановления в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 222 ГК Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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 неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных п. 3 настоящей статьи.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом

порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении спора суд правильно установил, что жилой дом, возведённый Прохоровой Л.В., является самовольной постройкой, поскольку ответчиком не было получено разрешение на его строительство.

Между тем, суд не учёл, что самовольная постройка может быть сохранена, при этом закон связывает возможность признания судом права собственности на самовольную постройку с такими обстоятельствами, как принадлежность земельного участка, на котором строение возведено, наличие угрозы жизни и здоровью граждан, возможность нарушения прав и законных интересов других граждан возведённой постройкой.

Как предусмотрено п. 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», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт 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 её 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 создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения её строительства, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку в виду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

При этом суду также надлежит установить, имелись ли у лица, осуществившего самовольное строительство, препятствия к получению разрешения на возведение такого строения. В случае, если такие препятствия отсутствовали, решение о сносе постройки будет основываться лишь на формальном подходе суда к разрешению спора, не основанном на полном и всестороннем исследовании обстоятельств, имеющих значение для дела, что противоречит положениям ст. 195, 196 и 198 ГПК Российской Федерации.

Разрешая настоящий спор, суд пришёл к выводу, что самовольная постройка подлежит сносу лишь в связи с тем, что ответчиком не было получено разрешение на её возведение, при этом сама постройка, как установил суд, расположена на земельном участке с соответствующим целевым назначением и видом разрешённого использования, права и охраняемые законом интересы других лиц не нарушает и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При таких обстоятельствах нельзя согласиться с выводом суда о том, что возведённая Прохоровой Л.В. постройка подлежит сносу лишь в связи с несоблюдением ответчиком порядка получения разрешения на строительство.

Впоследствии право собственности на строение было в установленном законом порядке зарегистрировано Прохоровой Л.В., воспользовавшейся процедурой, предусмотренной ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В связи с этим не представляется возможным согласиться и с выводом суда о необходимости обращения Прохоровой Л.В. со встречным иском о сохранении самовольной постройки и признании права собственности.

В силу принципа диспозитивности гражданского процесса лица, участвующие в деле, самостоятельно выбирают способ защиты своих интересов, самостоятельно распоряжаются предоставленными им законом правами и обязанностями.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 3 ГПК Российской Федерации, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Таким образом, обращение в суд с иском о защите нарушенного права является правом лица, но не его обязанностью.

При рассмотрении настоящего дела суд пришёл к выводу, что Прохоровой Л.В. должны были предприниматься меры к сохранению самовольной постройки путём предъявления в суд соответствующего встречного иска, тем самым вменив ответчику в обязанность реализацию права, предоставленного законом.

Между тем, в силу диспозитивности гражданского судопроизводства такое право должно реализовываться лицом самостоятельно, вне зависимости от императивных предписаний суда, при этом гражданские права, подлежащие, по мнению суда, защите посредством предъявления встречного иска, будет действительно вне зависимости от реализации стороной процессуальных прав.

Так, из материалов дела усматривается, что право Прохоровой Л.В. на спорный жилой дом было зарегистрировано управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 3 мая 2011 г. (л.д. 13).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК Российской Федерации.

Таким образом, право Прохоровой Л.В. на жилое здание, литера «Б», расположенное по адресу: [REDACTED], было признано государством в установленном законом порядке и не нуждалось в дополнительном признании в судебном порядке.

Требования о признании государственной регистрации права Прохоровой Л.В. на жилой дом при рассмотрении настоящего дела судом также не ставились.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Минераловодского городского суда Ставропольского края от 3 июня 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 27 августа 2013 г. в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки нельзя признать

законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Минераловодского городского суда Ставропольского края от 3 июня 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 27 августа 2013 г. отменить в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края о признании жилого дома самовольной постройкой и о сносе самовольной постройки, передать дело в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

~~Судьи~~