



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-168

## 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 Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Корсантия Т [REDACTED], Д [REDACTED], о сносе самовольно возведенного строения, по встречному иску Корсантия Т [REDACTED], Д [REDACTED], Ткачевой Н [REDACTED], В [REDACTED], Мегери М [REDACTED], В [REDACTED], Дивеева А [REDACTED], Я [REDACTED], Щербаковой Н [REDACTED], Н [REDACTED], Айтовой А [REDACTED], А [REDACTED], Артемьева В [REDACTED], А [REDACTED], Волосовцевой К [REDACTED], Н [REDACTED], Хайрулина Р [REDACTED], Ф [REDACTED], Погосяна Т [REDACTED], А [REDACTED] к администрации муниципального образования город Краснодар о признании права собственности на квартиры

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Склярской Я [REDACTED], В [REDACTED] на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 ноября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 января 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Корсантия Т. Д. о сносе самовольно возведенных 4, 5, 6 и 7 этажей семиэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: г. [REDACTED].

В обоснование указанного требования истец сослался на то, что на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке по указанному адресу площадью 1844 кв. м Корсантия Т.Д. в нарушение полученного разрешения на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил возведен семиэтажный многоквартирный жилой дом.

Не согласившись с иском, Корсантия Т.Д., а также Ткачева Н.В., Мегеря М.В., Дивеев А.Я., Щербакова Н.Н., Айтова А.А., Артемьев В.А., Волосовцева К.Н., Хайрулин Р.Ф., Погосян Т.А. предъявили встречный иск о признании права собственности на квартиры в указанном доме, сославшись на то, что Корсантия Т.Д. на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке построил семиэтажный многоквартирный жилой дом. 4, 5, 6 и 7 этажи дома возведены хотя и без разрешительной документации, однако с соблюдением строительных и санитарных норм и правил, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, часть квартир в доме построены за счет участников долевого строительства (Ткачева Н.В. и других).

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 ноября 2013 г. в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 января 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителем администрации муниципального образования город Краснодар – Склярской Я.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2014 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 кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 рассмотрении данного дела такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями.

В силу статьи 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, строения, 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.

Судом установлено, что Корсантия Т.Д. является собственником земельного участка площадью 1844 кв. м, расположенного по адресу г. [REDACTED]

[REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства среднеэтажного многоквартирного жилого дома.

В соответствии с этим, департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар 25 июля 2012 г. Корсантия Т.Д. выдано разрешение на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома на указанном земельном участке.

В ходе осуществления муниципального контроля за соблюдением земельного законодательства администрацией муниципального образования город Краснодар установлено, что Корсантия Т.Д. на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке возведен семиэтажный многоквартирный жилой дом.

Разрешая спор и отказывая администрации муниципального образования город Краснодар в иске и удовлетворяя встречный иск, суд первой инстанции исходил из того, что хотя Корсантия Т.Д. получено разрешение на строительство трехэтажного двухсекционного многоквартирного жилого дома, а построен семиэтажный многоквартирный жилой дом, однако при этом ответчиком соблюдены все необходимые строительные и санитарные нормы и правила, дом не создает угрозы жизни и здоровью граждан, площадь принадлежащего ответчику земельного участка

достаточна для эксплуатации построенного дома, что подтверждается заключением судебной строительно-технической экспертизы от 12-14 ноября 2013 г.

С данными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судебных инстанций сделанными с нарушением требований закона.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 2 той же статьи 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 настоящей статьи.

Частью 3 той же статьи предусмотрено, что 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. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает, что одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых

территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Зонирование территории для строительства регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в пункте 7 статьи 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации утверждение правил землепользования и застройки территорий относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Исходя из изложенного, постройка будет считаться 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, правила землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющие вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка).

Как установлено судом, земельный участок, на котором расположена спорная постройка, находится в зоне Ж.1.3 с целевым назначением – строительство мало- и среднеэтажных жилых домов с количеством этажей не более пяти.

Корсантия Т.Д. совершались действия, направленные на получение необходимых разрешений и согласований для осуществления строительства трехэтажного многоквартирного жилого дома, однако им возведен многоквартирный жилой дом, состоящий из семи этажей (многоэтажный жилой дом).

Сведений о том, что Корсантия Т.Д. обращался за получением разрешения на строительство именно семиэтажного многоквартирного жилого дома, в материалах дела не имеется.

Однако это не было учтено судебными инстанциями.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. 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.

Однако, несоответствие возведенного Корсантия Т.Д. строения целевому назначению земельного участка (мало- и среднеэтажное строительство жилых домов), на котором оно расположено, является условием, влекущим невозможность признания права собственности на самовольно возведенное строение в судебном порядке.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что не устраненные судом второй инстанции нарушения норм материального права являются существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов администрации муниципального образования город Краснодар, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 января 2014 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Краснодарского краевого суда от 28 января 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи