



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ21-11-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1272/2019 по иску администрации Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону к Карасевой Татьяне Григорьевне о сносе объекта капитального строительства

по кассационной жалобе Карасевой Татьяны Григорьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Карасевой Т.Г. – Зайка А.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Карасевой Т.Г. о признании самовольной постройкой многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] и его сносе за счет собственных средств Карасевой Т.Г.

В обоснование заявленных требований Администрация указала, что при

проведении проверки организационно-правового порядка строительства на территории Ворошиловского района города Ростова-на-Дону 12 ноября 2018 г. установлено, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 392 кв. м, с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, возведен объект капитального строительства по архитектурно-планировочному решению соответствующий многоквартирному жилому дому. Вход в жилой дом осуществляется с территории данного земельного участка, входной узел жилого дома выполнен с капитальной лестницей, соединяющей все три этажа здания. На каждом этаже на лестничных площадках присутствуют выходы из обособленных помещений. Поскольку согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011 г. № 87 (в редакции от 19 декабря 2017 г.), земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне жилой застройки первого типа Ж-1, а градостроительный регламент данной зоны предусматривает четкий перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, то строительство многоквартирного дома на указанном земельном участке наделяет указанный объект признаками самовольной постройки.

Несмотря на то, что согласно выписке из ЕГРН за Карасевой Т.Г. зарегистрировано право собственности на жилой дом общей площадью 334 кв. м, имеющиеся в сети интернет объявления о продаже квартир в жилом доме по мнению истца подтверждают факт возведения ответчиком многоквартирного жилого дома без соблюдения установленного законом порядка и получения необходимых разрешений.

Решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 1 августа 2019 г. исковые требования Администрации оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 октября 2019 г. решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 1 августа 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым иск Администрации к Карасевой Г.К. о признании самовольной постройкой многоквартирного жилого дома и сносе объекта капитального строительства удовлетворен в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 октября 2019 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Карасевой Г.К. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 5 апреля 2021 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 и возражений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, по договору купли-продажи от 13 марта 2015 г. Карасева Т.Г. и Павленко И.А. приобрели в собственность земельный участок площадью 854 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED], относящийся к категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство.

12 мая 2015 г. Карасевой Т.К. и Павленко И.А. было получено разрешение на строительство индивидуального многоквартирного трехэтажного жилого дома площадью 390 кв. м по адресу: [REDACTED].

28 июля 2015 г. Карасевой Т.Г. и Павленко И.А. был произведен раздел земельного участка, расположенного по адресу: г. [REDACTED], на основании соглашения о разделе домовладения. В результате произведенного раздела Карасева Т.Г. стала собственником земельного участка, площадью 392 кв. м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]. Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

В 2015 году Карасева Т.Г. на принадлежащем ей земельном участке в соответствии с полученным разрешением на строительство возвела индивидуальный трехэтажный жилой дом, площадью 334 кв. м, право собственности на который зарегистрировала в ЕГРН (запись регистрации № [REDACTED] от 10 февраля 2016 г.).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011 г. № 87, (действовавшими до 1 марта 2019 г.) земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в территориальной зоне - жилой застройки первого типа Ж-1. Многоквартирные жилые дома в зоне Ж-1 относятся к условно-разрешенным видам использования объектов капитального строительства и земельных участков.

По ходатайству ответчика с целью выяснения вопроса о типе спорного здания определением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 15 апреля 2019 г. по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза

Согласно заключению эксперта ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» от 21 июня 2019 г. № 348-С установлено следующее:

Здание Лит. «А» по адресу: ██████████ располагается на земельном участке с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство, в соответствии с выпиской из ЕГРН от 22 октября 2018 г. и техническим паспортом ООО «КС «ГеоКом» на 2019 год является жилым домом, по своему назначению обладает признаками индивидуального многоквартирного жилого дома, указанными в статье 16 «Виды жилых помещений» Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктов 3.5, 4.1. 4.2, 4.3, 6.1, 6.2 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» и не обладает признаками иного объекта (нежилого помещения, многоквартирного жилого дома), в связи с чем, здание Лит. «А» относится к индивидуальным многоквартирным жилым домам.

Набор помещений, площадь, габаритные размеры в плане и высота комнат жилого дома Лит. «А», соответствуют требованиям СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», предъявляемым к набору помещений, площади, габаритным размерам и высоте помещений, располагаемых в многоквартирных жилых домах.

Расположение исследуемого жилого дома Лит. «А» на земельном участке с КН ██████████ по адресу: ██████████ соответствует виду разрешенного использования данного земельного участка.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив в совокупности имеющиеся доказательства, в том числе и заключение эксперта, по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с учётом фактических обстоятельств дела пришёл к выводу о том, что спорный объект недвижимости является индивидуальным жилым домом, не является самовольной постройкой, в связи с чем сносу не подлежит, поскольку целевое назначение земельного участка ответчиком не нарушено, объект недвижимости возведен в соответствии с полученным разрешением на строительство, право собственности Карасевой Т.Г. на жилой дом зарегистрировано в установленном законом порядке в органах государственной регистрации прав, при возведении спорного объекта недвижимости градостроительные, строительные нормы и правила не нарушены, объект не создает препятствий в пользовании смежным землепользователям, не угрожает жизни и здоровью граждан.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, ссылаясь на приложенные истцом к исковому заявлению распечатки из сети «Интернет» об объявлениях о продаже квартир, расположенных в спорном доме, пришёл к выводу о том, что дом является многоквартирным и построен на земельном участке, не отведенном

для этих целей.

При этом экспертное заключение ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» от 21 июня 2019 г. № 348-С суд апелляционной инстанции признал недопустимым доказательством, полагая, что экспертное заключение вступает в противоречие с иными представленными в материалы дела доказательствами, подтверждающими факт возведения ответчиком многоквартирного жилого дома.

Суд кассационной инстанций согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», 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 (пункт 3 постановления Пленума).

Между тем апелляционное определение вышеуказанных требованиям закона не соответствует.

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли 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.

Согласно статье 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 ГК РФ).

В силу с подпункта 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.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее

приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющие в том числе признаки самовольной постройки и последствия такой постройки (пункты 1 и 2), обеспечивают необходимый баланс публичных и частных интересов; при этом обязанность снести самовольную постройку представляет собой санкцию за совершенное правонарушение, которое может состоять в нарушении как норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, так и градостроительных норм.

Постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (статьи 35 – 40 ГрК РФ, статья 85 ЗК РФ), правил землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющих вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка.

Как было установлено судами, спорный объект возведен на земельном участке по адресу: ■ ■■■■■■■■ ■■■■■■■■, который относится к землям населенного пункта, имеет вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство и в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону расположен в территориальной зоне жилой застройки первого типа Ж-1.

Указанный земельный участок расположен в зоне, где предполагается строительство объектов индивидуального жилищного строительства, характеристики которых установлены в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки входят следующие обстоятельства: отсутствие отведения в установленном порядке земельного участка для строительства; отсутствие разрешения на строительство; несоблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении постройки; нарушение постройкой прав и законных интересов истца либо других лиц; наличие угрозы жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В связи с необходимостью установления фактов, имеющих значение для правильного разрешения дела, суд первой инстанции по ходатайству ответчика, утверждающего, что спорный объект является объектом индивидуального жилищного строительства, назначил судебную строительно-техническую экспертизу, проведение которой поручил экспертам ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ».

По результатам произведенной ООО «Центр судебной экспертизы «ПРАЙМ» судебной строительно-технической экспертизы составлено заключение от 21 июня 2019 г. № 348-С, из которого следует, что спорное здание относится к индивидуальным многоквартирным жилым домам и соответствует градостроительным требованиям, а также требованиям СНиП, СП, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим нормам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чём основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

В соответствии с частью 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

С учётом изложенных норм права заключение экспертизы не обязательно, но должно оцениваться не произвольно, а в совокупности и во взаимной связи с другими доказательствами.

Однако суд апелляционной инстанции, считая экспертное заключение недопустимым доказательством, не дал оценки выводам эксперта, лишь указав, что в силу части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда не является обязательным и подлежит оценке наряду с иными представленными в материалы дела доказательствами.

Признавая экспертное заключение недопустимым доказательством без

какой-либо его оценки, суд апелляционной инстанции нарушил положения статьи 67, пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Частью 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Между тем, отвергая экспертное заключение, суд апелляционной инстанции, не обладая специальными познаниями в области строительства и не приняв в случае необходимости мер к назначению дополнительной экспертизы, ссылаясь только на объявление о продаже квартиры в спорном доме, пришёл к ошибочному выводу о том, что дом является многоквартирным, не обеспечив полноту и объективность при сборе и исследовании доказательств, не дав надлежащей оценки доказательствам, имеющимся в материалах дела, таким как разрешение на строительство, на основании которого возводился спорный объект и произведена регистрация права собственности на него, экспертному заключению.

Таким образом, при рассмотрении спора суд апелляционной инстанции допустил нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе и правила исследования и оценки доказательств.

Судом кассационной инстанции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций 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 связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 27 августа 2020 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи