

Дело № 88-9260/2023  
23RS0002-01-2021-004408-48

ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД  
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар 28 марта 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Якубовской Е.В.,

судей Жогина О.В., Ивановой О.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи к ФИО1 о сносе самовольной постройки по кассационной жалобе ФИО1 на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 года.

Заслушав доклад судьи Якубовской Е.В., пояснения ответчика ФИО1, представителя истца по доверенности ФИО6, судебная коллегия

установила:

администрация города Сочи обратилась в суд с иском к ФИО1, в котором просила признать трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> самовольной постройкой, обязать ФИО1 снести трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> за свой счет. Обратить решение к немедленному исполнению, взыскать с ФИО1 в пользу администрации города Сочи судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере <данные изъяты> в день, за каждый день просрочки исполнения. В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об

исполнительном производстве» в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства, предоставить администрации города Сочи право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 года решение Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 22 марта 2022 года отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены. Трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, признан самовольной постройкой. На ФИО1 возложена обязанность снести трехэтажный объект капитального незавершенного строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, за свой счет. С ФИО1 в пользу администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи взыскана судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере <данные изъяты> в день, за каждый день просрочки исполнения. В случае неисполнения решения суда о сносе самовольной постройки в установленный Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи предоставлено право по исполнению решения суда с привлечением иной (сторонней) организации для осуществления фактического сноса самовольно возведенного объекта за счет собственных средств данной организации с последующим взысканием расходов с ответчика в пользу понесенных организацией расходов.

В кассационной жалобе ответчик ФИО1 просит отменить апелляционное определение, оставить в силе решение суда первой инстанции в связи с тем, что судом апелляционной инстанции допущены нарушения норм материального и процессуального права. В обоснование жалобы указано, что свидетельскими показаниями и документами, представленными в материалы дела, подтверждается начало строительства спорного объекта до вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым была введена статья 51.1 Градостроительного кодекса РФ. На период начала строительства также допускалось

возведение спорного объекта. Снос объекта является крайней мерой и по настоящему делу не соразмерен допущенному нарушению.

В судебное заседание суда кассационной инстанции явились ответчик ФИО1, представитель истца по доверенности ФИО6

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Заслушав доклад судьи Якубовской Е.В., пояснения ответчика ФИО1, поддержавшего жалобу, представителя истца по доверенности ФИО6, возражавшего против удовлетворения жалобы, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения.

Судами установлено и усматривается из материалов дела, что специалистом отдела земельного контроля по Адлерскому району управления муниципального земельного контроля администрации города муниципального образования городской округ город-курорт <адрес> ДД.ММ.ГГГГ проведено обследование земельного участка с кадастровым номером № по адресу: <адрес>

В результате обследования земельного участка установлено, что земельный участок с кадастровым номером № расположен по адресу: <адрес>, имеет следующие характеристики: площадь – 800 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – дачное хозяйство, принадлежит на праве собственности ФИО1, что подтверждается выпиской из ЕГРН № № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно сведениям департамента архитектуры и градостроительства администрации города муниципального образования, городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края информация о выдаче уведомления, разрешения на строительство (реконструкцию), ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером № отсутствует.

До проведения внеплановой выездной проверки, в рамках осуществления муниципального земельного контроля, на земельном участке с кадастровым номером № выявлен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства. По результатам осмотра составлен акт осмотра от ДД.ММ.ГГГГ и инициирована внеплановая выездная проверка.

В ходе проведения внеплановой выездной проверки установлено, что на момент проверки и осуществления осмотра на земельном участке с кадастровым номером № расположен трехэтажный объект капитального незавершенного строительства.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ФИО7, согласно выводам заключения которой на земельном участке с кадастровым номером № и замерами возводится здание - «капитальный объект незавершенного строительства». Основной вид разрешенного использования: Постоянное проживание: индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящие жилые дома на одну семью, сблокированный жилой дом. Площадь застройки составляет <данные изъяты>% от общей площади закономерного участка, что соответствует «Правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи» от 29 декабря 2009 года № 202 (ред. от 13 мая 2019 года) на основании Градостроительного плана земельного участка ДД.ММ.ГГГГ. Разрешенная площадь застройки составляет 50%. Согласно этим же правилам, градостроительный регламент предусматривает максимальную высоту здания до конька крыши не более 15 м от спланированной поверхности земли. В данном случае высота составляет не более 12м, что не противоречит указанным правилам. Минимальные расстояния в соответствии с Градостроительным планом должны быть не менее 3 м. от границ участка. Отступы строящегося здания от границ участка указаны на прилагаемой схеме, стр. 10. Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, согласно чертежу градостроительного плана - не имеется. На первом этаже расположены гараж и подсобное помещение. Помещения второго и третьего этажа находятся в стадии строительства. Сообщение между этажами осуществляется по внутренней лестнице. Строение расположено на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес> который находится в собственности ФИО1, возводится за счет собственных средств указанного, соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки не нарушает охраняемые законом права и интересы других лиц, а равно не создает угрозу жизни и здоровью ответчику и других граждан.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований администрации г. Сочи, исходил из того, что спорное строение отвечает градостроительным нормам, его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Возведение строения без

разрешительной документации не является безусловным основанием для его сноса. Кроме того, расположенное на садовом земельном участке жилое строение является зданием, для строительства которого не требуется получение разрешения, следовательно, оформление прав на такое здание в упрощенном порядке сроком не ограничено.

Краснодарский краевой суд при апелляционном рассмотрении дела, предполагающем проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию, не согласился с выводами районного суда, указав, что они сделаны с нарушениями норм материального и процессуального права.

Исследовав и оценив доводы и возражения сторон, представленные сторонами доказательства по правилам статей 56, 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, руководствуясь положениями статей 209, 222, 263 Гражданского кодекса РФ, 40, 42, 85 Земельного кодекса РФ, 51, 55 Градостроительного кодекса РФ, разъяснениями постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», проанализировав установленные по результатам исследования доказательств фактические обстоятельства настоящего дела, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований администрации, поскольку застройка муниципального образования город-курорт Сочи должна осуществляться в соответствии с Правилами землепользования застройки, на основании полученного в уполномоченном органе разрешения на строительство, с соблюдением требований технических регламентов, строительных норм и правил, в соответствии с целевым назначением земельных участков.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции не может согласиться с позицией кассатора об ошибочности выводов суда апелляционной инстанции.

В соответствии со статьей 263 Гражданского кодекса РФ 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 РФ).

Согласно статье 222 Гражданского кодекса РФ 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.

В силу частей 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ строительство и реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство. 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.

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для ввода объекта в эксплуатацию застройщик должен обратиться в орган государственной власти или местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приложением документов, перечень которых определен частью 3 статьи Кодекса. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возможна только при установлении факта соответствия построенного объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, техническим условиям, энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (часть 3 статьи 55).

Исходя из норм частей 5,6 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ непредставление необходимых документов, равно как и обращение с заявлением неуполномоченного лица, является основанием к отказу органа государственной власти либо местного самоуправления в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию часть 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ определены необходимые документы, в том числе, заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (пункт 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ).

Доказательством законченности строительства и готовности объекта к эксплуатации является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданный компетентным органом в соответствии с действующим законодательством. Соответствие построенного объекта нормам и требованиям законодательства надлежит подтвердить уполномоченными государственными органами, в том числе и посредством выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, для чего объект проходит государственную экспертизу соответствия нормам и правилам.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года, указано, что при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует иметь в виду, что наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил должна устанавливаться судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела, при этом к существенным нарушениям строительных норм и правил относятся, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

Рассматривая данные дела, суды также должны руководствоваться конституционно-правовыми принципами справедливости, разумности и соразмерности при оценке характера допущенных лицом нарушений при самовольном строительстве и степени нарушения прав и законных интересов иных лиц.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 16 ноября 2022 года, при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует иметь в виду, что закрепленные в статьях 35 и 40 Конституции РФ гарантии права собственности и права на жилище предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях; самовольное же строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки - санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьей 222 Гражданского кодекса РФ. Указанная в статье 222 Гражданского кодекса РФ санкция применяется с учетом характера допущенных нарушений, а сама статья направлена на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции РФ (определения Конституционного Суда РФ от 29 января 2015 года № 101-О, от 24 марта 2015 года № 658-О, от 27 сентября 2016 года № 1748-О, от 28 марта 2017 года № 609-О и др.).

В пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, 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.

Требования закона, а также разъяснения Верховного Суда РФ были учтены судом апелляционной инстанции при вынесении оспариваемого постановления, судебный акт принят в полном соответствии с требованиями материального закона, подлежащего применению.

Как обоснованно указано в апелляционном определении, в нарушение требований статьи 51 Градостроительного кодекса РФ в установленном порядке разрешение органа местного самоуправления на возведение спорного объекта недвижимости ФИО1 оформлено не было. Отсутствие разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию свидетельствует об отсутствии подтвержденного в

установленном законом порядке соответствия построенного объекта строительным, техническим, пожарным, санитарным, экологическим нормам и правилам.

Доводы кассационной жалобы в своей совокупности не содержат оснований к отмене оспариваемого судебного постановления, поскольку не опровергают выводов суда и не свидетельствуют о допущенной судебной ошибке с позиции правильного применения норм процессуального и материального права, а потому отклоняются как несостоятельные.

Суд апелляционной инстанции верно определил предмет доказывания и закон, подлежащий применению при разрешении настоящего дела, нормы материального и процессуального права применены правильно, а выводы основаны на доказательствах, исследованных в процессе судебного разбирательства, которым дана надлежащая оценка в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Кассационный порядок обжалования судебных актов, вступивших в законную силу, предусмотрен в целях исправления допущенных судами в ходе предшествующего разбирательства дела существенных нарушений норм материального или процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, включая публичные интересы.

Таких нарушений норм права, дающих основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного постановления, не имеется.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 октября 2022 года оставить без изменения, кассационную жалобу ФИО1 – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи