Верховный Суд РФ. Перечислены юридически значимые обстоятельства по спорам, связанным с самовольными постройками

По словам одного эксперта «АГ», комментируемое определение Верховного Суда можно отнести в копилку решений, которые формируют критерии разрешения споров о самовольном строительстве. Другая полагает, что ключевой фактор в подобных спорах – это предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке, которые определяются его площадью.

30 августа Верховный Суд вынес Определение № 18-КГ22-52-К4 по спору о сносе по требованию сочинской администрации самовольной постройки в виде недостроенного объекта капитального строительства, обладающего признаками МКД.

В марте 2019 г. Магисарвар Халикова обратилась в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации Сочи с уведомлением о планируемом строительстве жилого дома на своем земельном участке. Администрация выдала ей уведомление о параметрах будущего объекта недвижимости: предельная высота – 12 м, количество этажей – 3, площадь застройки – 498 кв. м. Вопреки этому Магисарвар Халикова стала строить на своем земельном участке категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных и садовых домов)» четырехэтажный жилой дом гораздо большей площади. Этот дом, как и земля под ним, были зарегистрированы за женщиной и Меружаном Муселимяном на праве общей долевой собственности по 1/2 доли каждому.

В январе 2020 г. муниципальная проверка выявила факт возведения капитального объекта незавершенного строительства без получения необходимых согласований и разрешений общей площадью свыше 1,4 тыс. кв. м. Кроме того, результаты проверки выявили наличие у объекта признаков многоквартирного дома. В связи с этим сочинская администрация обратилась с иском к Халиковой и Муселимяну о признании самовольной постройкой четырехэтажного капитального объекта, его сносе и аннулировании прав ответчиков на него в ЕГРН.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований со ссылкой на имеющееся в деле заключение судебной строительно-технической экспертизы о том, что спорный объект недвижимости отвечает требованиям градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Апелляция и кассация поддержали это решение.

Тогда городская администрация обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд, и Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ согласилась с ее доводами. При этом Коллегия напомнила, что необходимость сноса самовольной постройки продиктована как соблюдением требований о получении необходимых в силу закона согласований, разрешений на ее строительство, так и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такого объекта ввиду его несоответствия требованиям безопасности, несоблюдения градостроительных и строительных норм и правил при его возведении и возможности нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, в частности прав смежных землепользователей, правил землепользования и застройки.

Такие обстоятельства, заметил ВС, являются юридически значимыми по спорам, связанным с самовольной постройкой, они подлежат установлению и определению в качестве таковых судом в силу ч. 2 ст. 56 ГПК РФ, однако в рассматриваемом случае нижестоящие суды не установили их. Кроме того, вопрос о соответствии площади спорного объекта недвижимости предельным параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, судами не исследовался и на обсуждение поставлен не был.

Верховный Суд также отметил, что нижестоящие инстанции проигнорировали довод истца о том, что на земельном участке ответчиков в территориальной зоне «ОЦ-1» (жилая и общественно-деловая зона до 12 м) не может располагаться спорный объект общей площадью 1,4 тыс. кв. м с площадью застройки земельного участка 498 кв. м, поскольку с учетом установленного Правилами коэффициента использования территории общая площадь возведенного на таком земельном участке здания не должна превышать 417,6 кв. м, а максимальная площадь застройки земельного участка также ограничена соответствующим коэффициентом застройки.

В определении отмечено, что выданное Магисарвар Халиковой уведомление от 16 апреля 2019 г. предусматривало строительство трехэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке с предельными параметрами, а не многоквартирного жилого дома с гораздо большей площадью. При этом в деле отсутствовали сведения о выдаче уведомления, разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию объекта капстроительства на земельном участке ответчиков.

Кроме того, ВС обратил внимание: несмотря на то, что при назначении по делу судебно-технической экспертизы перед экспертом был поставлен вопрос о том, обладает ли спорный объект капитального строительства признаками многоквартирного жилого дома, в представленном в материалы дела экспертном заключении ответа на этот вопрос не содержится. При этом эксперт, делая вывод о том, что площадь застройки спорного объекта недвижимости и минимальный отступ от границ земельного участка соответствуют градостроительным нормам, не учел, что прежний участок земли, принадлежавший ответчику, прекратил свое существование в результате его раздела и образования нового земельного участка с площадью 696 кв. м, на котором расположен спорный объект недвижимости. «Между тем вопрос о назначении по делу дополнительной или повторной экспертизы в соответствии с положениями ст. ГПК РФ судами первой и апелляционной инстанций на обсуждение сторон поставлен не был, в связи с чем условия для установления фактических обстоятельств дела созданы не были», – заключил ВС и вернул дело на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Партнер юридической фирмы «БИЭЛ» Николай Сапожников отметил, что определение Верховного Суда можно отнести в копилку решений, которые формируют критерии разрешения споров о самовольном строительстве. «Фактически ВС напомнил судам о том, что сам факт наличия прав у застройщика на земельный участок и его разрешенный вид использования, предусматривающий строительство жилого дома, не означают право строить любой объект недвижимости на участке. Нелишним будет вспомнить Определение ВС РФ № 18-КГ20-34-К4 от 11 августа 2020 г. В комментируемом определении описан целый ряд несоответствия спорного объекта разрешенным параметрам возводимого объекта (в первую очередь площади), независимо от создания угрозы жизни и здоровью граждан, которые на удивление были проигнорированы судами нижестоящих инстанций. Вместе с тем самый тонкий момент, связанный с отнесением спорного объекта к многоквартирным домам Верховный Суд, по сути, оставил на разрешение эксперта», – полагает он.

Как заметил Николай Сапожников, в определении ВС не разъяснено, является ли признак объемно-планировочного решения всех многочисленных помещений, которые возможно использовать в качестве жилых, с выходами только в общее помещение (коридор), когда в помещениях у лестничных площадок на всех этажах размещены счетчики учета электроэнергии с номерным изображением предположительных квартир или обособленных помещений, достаточным для безусловного отнесения объекта к многоквартирному жилому дому.

Старший юрист КА г. Москвы «Минушкина и партнеры» Валентина Бойко полагает, что ВС конкретизировал юридически значимые обстоятельства, на которые судам необходимо обращать внимание по делам по спорам, связанным с самовольной постройкой. «Ключевой фактор – это предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке определяются его площадью, особенно это важно для собственников земельных участков. Если разрешение на строительство было получено для участка одной площади, и после межевания площадь участка, на котором непосредственно находится объект, уменьшилась, то судами должны устанавливаться обстоятельства соответствия параметров объекта относительно образованного земельного участка», – подчеркнула она.

Юрист отметила, что позиция ВС, обозначая практику, которая складывается и в настоящий момент, с одной стороны, направлена на предупреждение злоупотреблений со стороны собственников земельных участков и стимулирование строительства объектов на существующих земельных участках, в отношении которых получены разрешения на строительство, без их дальнейшего значительного изменения, под риском признания объекта самовольной постройкой: «С другой стороны, она также направлена на соблюдение принципа сочетания интересов общества и законных интересов граждан при регулировании использования и охраны земель, прежде всего, в интересах всего общества».