Дело № 18-КГ15-67

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | 2 июня 2015 г. |

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

|  |  |
| --- | --- |
| председательствующего | Гетман Е.С., |
| судей | Романовского СВ. и Киселёва А.П., |

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Светличной Ж В , Алояна М Т , Андоевой М А , Хиониди К Ю , Веременко В В , Коцур Е Н , Коцур А В , Шевченко Л М , Шабышева Д Л , Остапенко О М , Кошевой О Н , Маленковой О Н , Коробковой А В , Гряниковой В Д , Метальниковой О В , Яйнова А Р к Кесопуло Ю А о признании действительным договора простого товарищества, признании права собственности на жилые помещения и признании права общей долевой собственности на земельный участок по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город-курорт Геленджик на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 сентября 2014 г., заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского СВ.,

установила:

истцы обратились в суд с иском к Кесопуло Ю.А. о признании действительным договора простого товарищества, признании права собственности на жилые помещения и признании права общей долевой собственности на земельный участок.

В обоснование исковых требований указали, что между ними 1 июня 2011 г. был заключен договор простого товарищества для строительства совместными усилиями жилого дома, расположенного по адресу: г. . По инициативе Кесопуло Ю.А. на него были возложены обязанности по курированию стройки и оформлению документов, поскольку земельный участок, на котором возводился указанный дом, принадлежит ему на праве собственности. По договоренности между истцами и ответчиком для экономии денежных средств на прокладку коммуникаций они начали строительство жилого дома, планируя в последующем произвести регистрацию права собственности, полагая, что Кесопуло Ю.А. оформит всю разрешительную документацию.

Однако ответчик никаких документов на строительство жилого дома предоставить не смог. Истцы участвовали в долевом строительстве квартир для личных целей, вкладывая свои денежные средства.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 мая 2014 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 сентября 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска: признан действительным договора простого товарищества, признано право собственности истцов на жилые помещения.

В кассационной жалобе представитель администрации муниципального образования город-курорт Геленджик просит отменить апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского СВ. от 24 апреля 2015 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, 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 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.

Принимая решение об отказе в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что возведенный жилой дом имеет признаки самовольной постройки, поскольку отсутствует разрешение на строительство многоквартирного жилого дома, а земельный участок имеет иное целевое назначение для использования.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, пришел к выводу о том, что нарушение предусмотренной законом процедуры оформления разрешения на строительство или ввода объекта в эксплуатацию не является достаточным основанием для отказа в иске, поскольку ответчик обращался в администрацию с заявлением о выдаче акта о вводе в эксплуатацию спорного строения, однако получил отказ, а исходя из экспертного заключения, представленного в материалы дела, следует, что спорный объект недвижимости соответствует градостроительным, санитарно- эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права и законные интересы иных лиц.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Ранее решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 21 мая 2012 г. по делу № был удовлетворен иск прокурора г. Геленджика и администрации муниципального образования город-курорт Геленджик к Кесопуло Ю.А. о сносе спорного многоквартирного дома.

Данным решением установлено, что на земельном участке площадью кв.м с целевым назначением - для индивидуального жилищного строительства, принадлежащем ответчику, возведено пятиэтажное здание, являющееся многоквартирным домом. При этом у собственника земельного участка отсутствует разрешение на строительство, а также предусмотренная Градостроительным кодексом Российской Федерации необходимая для строительства документация. Судом также установлено, что при возведении объекта капитального строительства выявлены нарушения норм и правил, отступление от которых создает угрозу жизни и здоровью граждан, что нарушает права неопределенного круга лиц на безопасные условия проживания.

В связи с этим суд первой инстанции решением от 19 мая 2014 г. по настоящему делу отказал в удовлетворении требований о признании права собственности на жилые помещения и признании права общей долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с пунктом 1 [статьи 1041](https://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82_1041/) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

В силу подпункта 8 пункта 1 [статьи 1](https://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82_1/) Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления 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.

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 7 указанного кодекса земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

В силу абзацев первого и второго статьи 42 данного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии в установленном порядке составленной проектной документации, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

В соответствии со [статьей 168](https://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82_168/) Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент заключения договора простого товарищества, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу пункта 1 [статьи 167](https://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82_167/) Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, по смыслу приведенных правовых норм, при разрешении вопроса о признании договора простого товарищества действительным необходимо установить, что цель, для достижения которой заключается договор простого товарищества, не противоречит закону.

Согласно договору простого товарищества от 1 июня 2011 г. истцы и ответчик решили объединить принадлежащее им имущество и действовать совместно для достижения следующей цели: строительство многоквартирного жилого дома на принадлежащем ответчику земельном участке.

В настоящем деле договор простого товарищества между истцами и ответчиком заключен в нарушение вышеприведенных положений земельного законодательства, а потому суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении требования о признании его действительным, поскольку данным договором предусматривалась возможность возведения многоквартирного дома на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции не имелось законных оснований для отмены решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 мая 2014 г.

Суд первой инстанции также обоснованно отказал в удовлетворении связанных с предыдущим требований о признании права собственности на жилые помещения и признании права общей долевой собственности на земельный участок.

С учетом изложенного определение суда апелляционной инстанции подлежит отмене, а решение суда первой инстанции - оставлению в силе.

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 2 сентября 2014 г. отменить, оставить в силе решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 19 мая 2014 г.

Председательствующий Судьи