

Судья Дубши Н.В.

Дело №

КЛASSИФИКАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
28 декабря 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Томского областного суда в составе председательствующего Юстина В.А.,

судей Радикевич М.А., Каргиной О.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г.Томске дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании расходов на постройку дома,

по кассационной жалобе [REDACTED] на решение Ленинского районного суда г.Томска от 27 октября 2010 года.

Заслушав доклад председательствующего, объяснения [REDACTED], ее представителя Миллер А.В., судебная коллегия

установила:

[REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED] о взыскании расходов на постройку дома.

В обоснование иска указала, что 19.06.2001 она по договору купли-продажи приобрела домовладение, расположенное по адресу: г.Томск, [REDACTED] на месте которого построила жилой дом, общей площадью 175,46 кв.м. Расходы на постройку жилого дома за период с 2001 года по 2010 год составили более 2 500 000 рублей. Согласно отчету от 20.04.2010 рыночная стоимость индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г.Томск, [REDACTED] составляет 2 260 000 рублей. В последствие истицу стало известно, что ответчик является собственником земельного участка, общей площадью 886 кв.м. и объекта незавершенного строительства, площадью 94, 4 кв.м., расположенных по адресу: г.Томск, [REDACTED].

Решением Октябрьского районного суда г. Томска от 02.12.2009 удовлетворен иск [REDACTED] об истребовании из чужого незаконного владения [REDACTED] объекта незавершенного строительства и земельного участка, расположенных по указанному адресу, в удовлетворении встречного иска [REDACTED] о признании за истцом права собственности на указанные объекты незавершенного строительства и земельный участок в силу приобретательной давности было отказано. Таким образом, ответчик приобрел право собственности на жилой дом, построенный на денежные средства истца, возместить истцу понесенные расходы на строительство жилого дома ответчик отказывается.

В окончательном варианте исковых требований просила суд взыскать с ответчика расходы на постройку указанного жилого дома в размере 1 513 000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины в размере 19 500 рублей.

В судебном заседании [REDACTED] исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в иске. Дополнительно пояснила, что строить дом она начала в 2001 году. О том, что ответчик претендует на земельный участок, узнала только лишь в 2007 году. С 2007 года по 2010 год также вели строительные работы, была построена печь, вставлены окна и двери. Строительство вели всей семьей за свой счет, стройматериалы покупали, ряд работ выполнили самостоятельно, ряд работ выполняли подрядчики. Просила взыскать рыночную стоимость дома, который является завешенным строительством объектом, общей площадью 175,46 м² в размере 1 513 000 рублей исходя из отчета от 30.09.2010.

Представитель истца Миллер А.В. исковые требования поддержал основаниям, изложенными в иске, также поддержал пояснения истца Суду о том что истец затратила на строительство дома 1 513 000 рублей.

Представитель ответчика [REDACTED] исковые требования не признал. Суд пояснил, что в рамках ст. 222 ГК РФ возможно взыскание фактически понесенных расходов на строительство, в подтверждение которых истец доказательств представила. Дом, который принадлежит на праве собственности ответчику, является незавершенным строительством объектом, площадью 94,4 м². Просил в иске отказать.

Суд, рассмотрев спор на основании ст.222 ГК РФ, ст.3, ст.56, ст.61 ГПК РФ, удовлетворении иска [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании расходов на постройку дома отказал.

В кассационной жалобе [REDACTED] просит решение суда отменить направить дело на новое рассмотрение в тот же суд.

Считает решение суда незаконным и необоснованным. судом неправильны определены и не доказаны обстоятельства, имеющие значение для дела, а выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Судом неправильно применены нормы процессуального и материального права, а также нарушены правила оценки доказательств.

Несмотря на то, что сторона истца в ходе судебного разбирательства представляла материалы дела доказательства о фактически понесенных расходах на постройку дома, суд в качестве обстоятельств, имеющих значение для дела определил обстоятельство одного доказательства отчета ООО «Сибирский центр независимой оценки» с 20.04.2010 и в основу отказа в иске положил формулировку о якобы имевшем месте быть взыскания рыночной стоимости дома.

Обстоятельства о фактических расходах на постройку дома, судом в качестве имеющих значение для дела определены не были. Суд уклонился от определения значимых для дела обстоятельств, несмотря на доказывание стороны истца, фактически расходов и неверно квалифицировал предмет и основания иска.

Такие обстоятельства, имеющие значение для дела, как статус дома, место его расположения на земельном участке, площадь объекта, этажность дома, процессы готовности спорного объекта, строительные материалы, из которых изготовлены конструкции спорного объекта, суд посчитал не подлежащим доказыванию необоснованно применив ч.2 ст.61 ГПК РФ со ссылкой на решение Октябрьского районного суда г.Томска.

Выход суда о том, что истец просила взыскать рыночную стоимость спорного объекта, а не фактически понесенные расходы на постройку дома не соответствует обстоятельствам дела.

Выход суда об отсутствии юридического значения и отказе от оценки доказательств, представленной стороной истца в обоснование размера фактических расходов на основании того, что истцом якобы было заявлено требование о взыскании рыночной стоимости объекта, а не фактически понесенных расходов, не соответствует материалам дела.

Согласно ч.2 ст.61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат опариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица. Однако по настоящему делу принимали участие также и другие лица, т.е. нет оснований говорить о тождестве сторон в данном деле.

В нарушение требований ГПК РФ суд не определил, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне подлежит их доказывать, не вынес эти обстоятельства на обсуждение.

Указывает, что обстоятельства стороны ответчика для суда имели характер установленную силу, внутреннее убеждение суда было основано не на объективной исследовании доказательств, а на защите интересов ответчика.

При строительстве дома она создала его без существенных нарушений градостроительный и строительных норм и правил, и сохранение дома на момент государственной регистрации право собственности не нарушило права интересов других лиц, не создало угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем ответчик обязан был возместить ей расходы на постройку в размере, определенным судом.

Документы, подтверждающие фактически понесенные ею расходы на строительство спорного дома были приобщены к материалам дела, но при оценке доказательств, судом не были приняты по надуманному и не соответствующему обстоятельствам дела основанию.

Имеющиеся в материалах дела противоречивые обстоятельства относительно характеристик спорного объекта, документов, подтверждающих фактически понесенные ею расходы на строительство спорного дома, противоречивые отчеты рыночной стоимости дома и исследований рыночной стоимости материалов, работы услуг по возведению аналогичного объекта могли быть устранины лишь назначением экспертизы.

Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции с учетом доводов, изложенных в кассационной жалобе, судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда первой инстанции подлежит отмене, исходя из следующего.

В соответствии с п.1 и п.3 ст.222 ГК РФ 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. 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществлявшему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Согласно ч. 2 ст 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат опариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как верно указано судом первой инстанции в мотивированной части обжалуемого решения, вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда г.Томска от 02.12.09 установлено, что [REDACTED] является собственником объекта незавершенного строительства, площадью 94,4 кв.м. по адресу: г.Томск [REDACTED], процент готовности 59,5%. Он так же является единственным собственником предназначенного для жилищного строительства земельного участка, общей площадью 886 км. расположенного по тому же адресу. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права землеустройства [REDACTED] как собственник, пользователь или арендатор земельных участков на территории муниципального образования «Город Томск» не значится. По состоянию на 01.09.1998 право собственности [REDACTED] на объекты недвижимости не зарегистрировано. Согласно техническому паспорту от 20.05.1988 недвижимость состояла из двух домов под [REDACTED], состоящего из трехкомнатной домовладение состояло из двух домов под [REDACTED], состоявшего из квартиры площадью 54 км (жилой- 38,3 км), под [REDACTED], состоявшего из однокомнатной квартиры площадью 24,4 км (жилой- 16,8 км). фундамент бетонный

ленточный, стены шлакобетонные, крыша шиферная, перегородки перекрытие один. В соответствии с техническим паспортом от 10.04.2007 объект незавершено строительства по адресу г. Томск, [REDACTED] сделан из бруса, общая площадь 94,4 кв.м. Представленные [REDACTED] сообщение администрации г.Томска №568 от 18.04.2010 и заключение по вопросу выделения земельных участков свидетельствует об обстоятельности [REDACTED] о том, что постройка строительством, что земельный участок не был предоставлен [REDACTED].

Данным решением так же было установлено, что построенный [REDACTED] является новым объектом, а не реконструированным. Объект незавершенного строительства по [REDACTED],озведенный [REDACTED], является самовольной постройкой, расположенной на участке, собственником которого является [REDACTED].

Указанным решением исковые требования [REDACTED] были удовлетворены, объект незавершенного строительства, общей площадью 94,4 кв.м земельный участок, площадью 886 кв.м по [REDACTED] в г.Томске был изъят из незаконного владения [REDACTED].

Таким образом, факт строительства истцом жилого дома по [REDACTED] в г.Томске на земельном участке, принадлежащем ответчику, установлен и в силу ст. 6 ГПК РФ доказыванию не подлежит. В связи с чем, в силу ст. 222 ГК РФ [REDACTED], осуществлявшая самовольную постройку на земельном участке, принадлежащем [REDACTED] на праве собственности, вправе требовать возмещения ответчиком расходов на постройку жилого дома.

Вместе с тем, правильно установив обстоятельства дела, суд первой инстанции ошибочно указал в решении на то, что истец не доказал фактически понесенные им расходы на строительство дома, не представила доказательств тому, что построенный ею дом в настоящее время отличается от того, что был по состоянию на 10 июля 2008 года, когда по заказу ответчика [REDACTED] заказывался технический паспорт производилась его оценка.

В силу конституционного положения об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон (ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации) суд по каждому делу обеспечивает равенство прав участников судебного разбирательства по представлению и исследованию доказательств и заявлений ходатайств.

Следовательно, при рассмотрении гражданских дел следует исходить из представленных истцом и ответчиком доказательств.

По мнению судебной коллегии в подтверждение своих доводов о том, что [REDACTED], были затрачены средства на строительство спорного дома, в настоящее время спорный дом по своим характеристикам существенно отличается от того, что был по состоянию на 10 июля 2008 года, было представлено достаточно доказательств, отвечающих требованиям ст.ст.59 и 60 ГПК РФ. То есть имеются все основания для частичного удовлетворения иска.

Так, из показаний свидетелей [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] следует, что для строительства спорного дома истцу выделялась техника, стройматериалы, деньги в виде ссуды. Был завезен сруб. Рассчитывалась истца из заработной платы.

В подтверждение своих доводов также представлены договоры подряда на выполнение строительных работ, расписки, товарные чеки на строительные материалы, отчет об оценке рыночной стоимости затрат на создание точной копии объекта, используя такие же материалы, стандарты, проекты и др.

С учетом того, что все первичные документы по оплате строительных работ и материалов по дому [REDACTED] по [REDACTED] в г.Томске у истца не сохранились, либо они вообще не оформлялись, то у судебной коллегии не имеется оснований для того, чтобы сомневаться в том, что именно силами истца и за счет ее собственных

средств дом был построен то в качестве доказательства расходов на возведение спорного дома следует руководствоваться отчетом № 66-112010 «Об оценке рыночной стоимости затрат на создание точной копии объекта, используя такие же материалы, стандарты, проекты и др., с учетом износа объекта, расположенного по адресу, г.Томск [REDACTED]

Данный отчет, как и положено в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» и других нормативных документов, при его составлении подробно осматривался спорный объект, имеются фотоснимки всего строения.

Более того, оценщиком ООО КК «СибБизнесГрупп» использован затратный подход, что при рассмотрении данного спора является наиболее правильным, так как истцом ставится вопрос о взыскании расходов на самовольную постройку.

В свою очередь отчет № 753\10 от 20.04.2010 не может быть принят во внимание, поскольку им устанавливалась рыночная стоимость индивидуального жилого дома по [REDACTED], то есть объекта недвижимости, не имеющего статуса самовольной постройки.

Не находит судебная коллегия оснований для того, чтобы взять за основу отчет № 169\2008 от 10 июля 2008 года, которым определена рыночная стоимость дома по [REDACTED] в размере 357 000 руб., поскольку с момента его составления прошло более двух лет. В характеристике объекта не указано даже количество комнат, нет описания цокольного этажа, приложенные фотоснимки к отчету свидетельствуют о том, что внутренняя часть строения не обследовалась, использовались только данные технического паспорта по состоянию на 10 апреля 2007 года.

При таких обстоятельствах судебная коллегия отклоняет заявление представителя ответчика о том, что истцу за спорное строение возможно выплатить только 357 000 руб.

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с тем, что с ответчика подлежат взысканию расходы на постройку в размере 1 513 000 руб., то есть без учета износа, так как, во-первых, истница признала, что ею многие материалы покупались не новые, во-вторых, истница с семьей в спорном доме уже длительное время проживает.

Поскольку все обстоятельства по делу установлены, то судебная коллегия считает возможным принять новое решение, не передавая его на новое рассмотрение.

Руководствуясь ст.360, ст.361, ст.366 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Ленинского районного суда г.Томска от 27 октября 2010 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым иск [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] в счет возмещение расходов на постройку жилого дома, расположенного по адресу: г.Томск [REDACTED], 1 372 000 руб.

Взыскать с [REDACTED] в доход муниципального образования г.Томск государственную пошлину в размере 15 060 руб.

В остальной части иска [REDACTED] – отказать.

Председательствующий:

Судьи: *Макар*

Сергей Геннадьевич Гончаров

