



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-241

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 марта 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Алексеевой Н. В., Барасий Л. В., Бердыева А. Р., Буянецкого С. Н., Даниленко Н. В., Колобановой А. А., Локтионовой С. Р., Марфутенко В. В., Рыбинец С. П., Савина В. В., Ткаченко С. М., Фурик Н. Г. к Даниленко А. В. о прекращении права общей долевой собственности и о разделе жилого дома по кассационной жалобе администрации муниципального образования город-курорт Геленджик на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 11 ноября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 июля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Алексеева Н.В., Барасий Л.В., Бердыев А.Р., Буянецкий С.Н., Даниленко Н.В., Колобанова А.А., Локтионова С.Р., Марфутенко В.В., Рыбинец С.П., Савин В.В., Ткаченко С.М., Фурик Н.Г. обратились в суд с названным иском к Даниленко А.В., указав, что сторонам по делу на праве общей долевой собственности принадлежат жилой дом и земельный участок с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted]. Истцы, учитывая конкретные обстоятельства,

обратились к ответчику с предложением о прекращении права общей долевой собственности на указанный дом путём выдела каждому отдельного помещения в доме в виде квартиры. Однако Даниленко А.В. безосновательно уклоняется от заключения соответствующего соглашения, что создаёт препятствия остальным собственникам спорного дома для реализации своих прав.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 11 ноября 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 июля 2014 г., исковые требования удовлетворены: прекращено право общей долевой собственности на жилой дом № [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] края, данный дом признан многоквартирным, сторонам по делу в счёт принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на дом выделены изолированные части дома – квартиры и нежилые помещения.

Определением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 18 марта 2015 г. администрации муниципального образования город-курорт Геленджик восстановлен срок для обжалования состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик подана кассационная жалоба, подписанная первым заместителем главы муниципального образования город-курорт Геленджик Колесниковым Ф.Г., в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 8 февраля 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 июля 2014 г. в кассационном порядке.

Разрешая спор, суд установил, что стороны являются собственниками земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на котором возведён многоквартирный жилой дом. Придя к выводу, что данный жилой дом является самовольной постройкой (т. 1, л.д. 263), суд, приняв во внимание заключение ООО «Новотех» № 97/1/2013 от 5 ноября 2013 г. о соответствии требованиям пожарной безопасности объёмно-планировочных и конструктивных решений жилого дома, счёл возможным признать за

истцами право собственности на помещения в данном доме, удовлетворив тем самым иски о признании права собственности на часть самовольной постройки.

Не согласившись с принятым решением суда, администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик была подана апелляционная жалоба, в которой указывалось на невозможность признания права собственности граждан на часть самовольной постройки, однако судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда оснований для отмены решения суда не усмотрела.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с его выводами нельзя по следующим основаниям.

По смыслу действующего законодательства совершать какие-либо юридически значимые действия как правило возможно только в отношении существующего объекта гражданских прав.

Обосновывая свои требования, истцы ссылались на то, что они являются собственниками долей в праве собственности на трёхэтажный жилой дом общей площадью [REDACTED] м² на основании договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности от 15 октября 2013 г.

К исковому заявлению были приложены соответствующие копии свидетельств о государственной регистрации права собственности (т. 1, л.д. 22-28), выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т. 1, л.д. 29-34), копия договора от 15 октября 2013 г. (т. 1, л.д. 215-219), из которых следует, что строение по адресу: [REDACTED], является жилым домом с тремя этажами и площадью [REDACTED] м².

Как установлено судом, по данному адресу расположено шестиэтажное строение с цокольным этажом и площадью, существенно превышающей [REDACTED] м², истцы просили суд выделить реальные доли именно из этого объекта, который не зарегистрирован в установленном законом порядке.

Право общей долевой собственности истцов на данный объект, о выделе реальной доли в котором ставится вопрос в исковом заявлении, ничем не подтверждено, в связи с чем у суда не было оснований удовлетворять иски о выделе реальных долей так, как они были заявлены.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По смыслу ст. 128, 129, 222 ГК Российской Федерации самовольное строение в гражданский оборот не введено и не может в нём участвовать: с ним нельзя совершать какие-либо гражданско-правовые сделки, право на него не может быть установлено и зарегистрировано.

Ответчиком по иску о выделе доли в имуществе может быть только собственник данного имущества, между тем, лицо, осуществившее самовольную постройку, в силу п. 2 ст. 222 ГК Российской Федерации не приобретает на неё право собственности, не вправе распоряжаться постройкой и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом, требования как к собственнику к нему предъявлены быть не могут.

Право собственности Даниленко А.В. на возведённый им объект, о выделе реальной доли из которого ставили вопрос истцы, не зарегистрировано, судом такое право не признавалось.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (ч. 1 ст. 195 ГПК Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 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 (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК 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 (ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3 постановления Пленума).

В ст. 222 ГК Российской Федерации закреплены три признака, при наличии хотя бы одного из которых строение, сооружение или иное недвижимое имущество являются самовольной постройкой, в частности, если строение, сооружение или иное недвижимое имущество возведены:

- 1) на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- 2) без получения на это необходимых разрешений;
- 3) 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК Российской Федерации).

При рассмотрении дела судом не были добыты и исследованы доказательства, свидетельствующие о том, что самовольная постройка может быть введена в гражданский оборот.

Суд не дал оценки тому обстоятельству, что земельный участок по адресу: [REDACTED], на котором возведено строение, имеет целевое назначения для индивидуального жилищного строительства, в результате проведённой реконструкции на земельном участке возведено шестиэтажное здание с цокольным этажом, которое признано судом многоквартирным жилым домом.

Многоквартирный жилой дом объектом индивидуального жилищного строительства не является, его нахождение на земельном участке по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] [REDACTED] край, не соответствует целевому назначению данного земельного участка.

Положения ст. 222 ГК Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В силу п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Из содержания указанных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, в случае, если лицо осуществило реконструкцию имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно положениям ст. 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.

Данный порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, направлен на устойчивое развитие территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 20 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа.

В силу положений ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться помимо правоустанавливающих документов на земельный участок, также градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, и иные предусмотренные ст. 51 названного кодекса документы.

Согласно ч. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация представляет собой документацию,

содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

П. 11 данной статьи предусмотрено, что подготовка проектной документации осуществляется, в частности, на основании результатов инженерно-технических изысканий и градостроительного плана земельного участка.

Согласно п. 12 этой же статьи в состав проектной документации объектов капитального строительства входит пояснительная записка, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе и утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Учитывая приведённые выше нормы права, при разрешении настоящего спора суду надлежало установить, не угрожает ли самовольно возведённая постройка жизни и здоровью граждан, что устанавливается при проведении государственной экспертизы проектной документации, не нарушает ли права третьих лиц, предпринимались ли попытки её легализации в том виде, в котором она возведена, и лишь при установлении

перечисленных обстоятельств было возможно удовлетворять требования о признании на неё права собственности.

Необходимая документация на фактически возведённый объект в материалах дела отсутствует, суд не исследовал вопрос о её наличии.

На данные обстоятельства администрация муниципального образования город-курорт Геленджик указывала в апелляционной жалобе, однако судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда данные доводы не проверила и не дала им оценки.

Допущенные судом апелляционной инстанции, проверявшим законность решения суда первой инстанции, нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6¹ ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 июля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи