



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 56-КГ16-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Вавилычевой Т.Ю., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шмакова Н.И. к Сычу В.А. о приведении переустроенного жилого помещения в прежнее состояние

по кассационной жалобе Сыча В.А. на решение Михайловского районного суда Приморского края от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 10 июня 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Сыча В.А. – Ивашнёвой Г.Г., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Шмакова Н.И. – Крамаревской Н.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шмаков Н.И. обратился в суд с иском к Сычу В.А. о приведении переустроенного жилого помещения в прежнее состояние. В обоснование иска Шмаков Н.И. указал, что является собственником квартиры, находящейся в двухквартирном доме по улице. В квартире 1 в этом же доме проживает ответчик вместе с семьёй. Ответчик без получения необходимых разрешений и согласований начал реконструкцию своей части дома, разобрал

крышу дома и возведя второй этаж. По мнению истца, данное переустройство жилого помещения нарушает его жилищные права и законные интересы, поскольку дом стоит на едином фундаменте, в результате постройки второго этажа на фасаде дома образовалась трещина, а кроме того, жилые помещения, занимаемые истцом, подвергаются затемнению. Своего согласия на переустройство жилого помещения истец ответчику не давал.

Решением Михайловского районного суда Приморского края от 13 февраля 2015 г. иск удовлетворён. Суд возложил на Сыча В.А. обязанность привести переустроенное жилое помещение в прежнее состояние, то есть до начала самовольной реконструкции, в соответствии с техническим паспортом от 23 марта 1992 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 10 июня 2015 г. решение суда первой инстанции изменено. Суд возложил на Сыча В.А. обязанность привести реконструированное жилое помещение в прежнее состояние, то есть в состояние до самовольной реконструкции, выполненной в виде надстройки второго этажа, в соответствии с техническим паспортом от 23 марта 1992 г.

В кассационной жалобе Сыч В.А. ставит вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 октября 2015 г. Сычу В.А. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 30 марта 2015 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 октября 2015 г. отменено, указанная 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в соответствии с данными технических паспортов, составленных 23 марта 1992 г., жилой дом,

находящийся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], является двухквартирным (т.1, л.д. 9–15, л.д. 45–57).

На основании договоров передачи квартир в собственность в порядке приватизации собственником квартиры 1 в данном доме является Сыч В.А., собственником квартиры 2 – Шмаков Н.И. (т. 1, л.д. 6–7, л.д. 41–42).

В 2013 году Сыч В.А. без получения необходимых разрешений на реконструкцию самовольно осуществил надстройку второго этажа, разобрал часть двускатной кровли жилого дома.

На момент рассмотрения дела в суде в отношении характеристик дома по указанному адресу в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены изменения, в соответствии с которыми квартира 2 стала именоваться «часть жилого дома», доля Шмакова Н.И. в праве собственности на которую определена в размере 1/4 (т. 3, л.д. 53).

Разрешая спор и удовлетворяя иск Шмакова Н.И. о приведении переустроенного жилого помещения в прежнее состояние, суд исходил из того, что на момент начала строительных работ ответчик не имел необходимого разрешения и согласия второго собственника дома Шмакова Н.И. на выполнение реконструкции дома. Кроме того, суд, сославшись на часть 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, указал на преюдициальность для данного дела решения Михайловского районного суда Приморского края от 17 июля 2014 г., которым было отказано в удовлетворении иска Сыча В.А. к администрации Михайловского муниципального района Приморского края о признании права собственности на реконструированную часть дома и сохранении части дома в реконструированном состоянии.

Суд апелляционной инстанции согласился с вышеприведенными выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные

или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй.

Удовлетворяя искивые требования, суд пришёл к выводу о возможности проведения ответчиком реконструкции жилого дома в силу требований статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 6, 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации только при наличии согласия истца как собственника квартиры 2 в многоквартирном жилом доме.

Между тем данный вывод суда не основан на нормах закона.

Статьёй 16 Жилищного кодекса Российской Федерации определены виды жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». Основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в Российской Федерации различаются многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, и жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, жилые дома блокированной застройки не относятся к многоквартирным.

Из материалов дела следует, что помещения общего пользования в жилом доме [REDACTED] по улице [REDACTED] района Приморского края отсутствуют. Шмаков Н.И. и Шмакова С.В. являются сосособственниками части жилого дома. Каждая из частей жилого дома, находящегося по указанному адресу, расположена на отдельном земельном участке с определённым кадастровым номером.

По данному делу исходя из заявленных искивых требований одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств являлось определение статуса жилого дома, в котором расположены помещения сторон. От выяснения указанных обстоятельств зависело правильное разрешение судом

вопроса о необходимости получения согласия истца на произведённую ответчиком реконструкцию.

Однако суд, удовлетворяя исковые требования, приведённые выше обстоятельства не определил в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и не получили правовой оценки суда.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При рассмотрении дела судом не учтено, что ответчиком были приняты меры к легализации осуществлённой им надстройки второго этажа, поскольку 12 февраля 2015 г. администрация Михайловского муниципального района Приморского края выдала Сычу В.А. разрешение на строительство (реконструкцию) принадлежащей ему части жилого дома (т. 3, л. д. 1).

Из разъяснений, содержащихся в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что 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 её 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.

Таким образом, законом возможность сноса самовольной постройки связывается не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на её строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использовать такую постройку ввиду её несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

В соответствии с актом экспертизы, выполненным ООО «Приморский экспертно-правовой центр» 8 мая 2013 г., техническое состояние несущих и ограждающих конструкций надстроенного второго этажа дома [REDACTED] по улице [REDACTED] края оценивается как исправное, строительные работы выполнены с соблюдением строительного-технических норм, признаки наличия угрозы жизни и здоровью граждан вследствие обрушения (разрушения) конструкций второго этажа отсутствуют (т. 1, л.д. 94–126).

В заключении проведённой по делу судебной строительного-технической экспертизы от 16 июня 2014 г. также указано, что работы по реконструкции квартиры 1 в жилом доме [REDACTED] по улице [REDACTED] района [REDACTED] края выполнены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, дефекты в возведённых конструкциях отсутствуют. Выявленные повреждения жилого дома не имеют причинно-следственной связи с выполненными строительными работами по реконструкции дома. Техническое состояние дома относится к работоспособному, при котором обеспечивается несущая способность конструкций и отсутствует угроза обрушения (т. 2, л.д. 85–104).

Таким образом, несоответствие осуществлённой ответчиком постройки требованиям безопасности, являющееся одним из условий для удовлетворения заявленных исковых требований, судом по делу установлено не было.

Решение Михайловского районного суда Приморского края от 17 июля 2014 г. (т. 2, л.д. 160–163), на которое сослался суд в обоснование своего вывода о необходимости удовлетворения иска Шмакова Н.И., преюдициального значения для рассмотрения настоящего дела не имеет, поскольку в 2015 году возникли новые обстоятельства, которые не были предметом рассмотрения суда при вынесении решения в 2014 году, а именно изменение статуса дома (вместо двухквартирного дом зарегистрирован как жилой дом, состоящий из двух частей) и получение Сычом В.А. необходимого разрешения на проведение реконструкции занимаемого им жилого помещения, отсутствие которого в 2014 году стало одной из причин отказа суда в удовлетворении иска Сыча В.А о признании за ним права собственности на реконструированную часть дома и сохранении части дома в реконструированном состоянии.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Сыча В.А., в связи с чем решение Михайловского районного суда Приморского края от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 10 июня 2015 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, определить статус жилого дома и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Михайловского районного суда Приморского края от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 10 июня 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи