



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В11-103

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 февраля 2012г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Павленко Д. [] В. [] к администрации Центрального внутригородского округа г.Краснодара, Муниципального образования г.Краснодара, Мачульскому Г. [] А. [], Гузеевой В. [] И. [] о признании права собственности и определении долей в праве собственности по надзорной жалобе Павленко Д. [] В. [] на решение Октябрьского районного суда г.Краснодара от 10 февраля 2010г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2010 г.

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

установила:

Павленко Д.В. обратился в суд с вышеназванными требованиями, ссылаясь на то, что он является собственником 9/100 доли домовладения [] по ул. [] на основании договора купли-продажи от 18 июля 2005г., свидетельства о государственной регистрации права от 29 августа 2006г., разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, общей площадью 32,5 кв.м. Сособственниками данного домовладения являются также: Мачульский Г.А. (29/50 доли) и Гузеева В.И. (8/50 доли).

С целью улучшения жилищно-бытовых условий за свой счет Павленко Д.В. была возведена надстройка над своей частью домовладения, с согласия

всех совладельцев. Однако после окончания строительных и отделочных работ Мачульский Г.А. и Гузеева В.И. обратились в архитектуру Центрального округа г.Краснодара с заявлением о приостановлении оформления надстройки его домовладения, возведение которой, по их мнению, нарушает их права и законные интересы, в связи с чем оформление было приостановлено.

Павленко Д.В. просил суд признать за ним право собственности на возведенную надстройку и определить доли в праве собственности на домовладение.

Решением Октябрьского районного суда г.Краснодара от 10 февраля 2010г. в удовлетворении заявленных Павленко Д.В. требований отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2010 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Павленко Д.В. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

20 сентября 2011г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 11 января 2012г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 09 декабря 2010г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции на момент подачи надзорной жалобы).

Как установлено судом, Павленко Д.В. является собственником 9/100 доли домовладения № [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED]. Сособственниками данного домовладения являются, в том числе, Мачульский Г.А. (29/50 доли) и Гузеева В.И. (8/50 доли), являющиеся ответчиками по данному делу. Павленко Д.В. с целью улучшения жилищно-бытовых условий за свой счет возвел надстройку над своей частью домовладения с согласия всех совладельцев (л.д.24-29). Однако после окончания строительных и отделочных работ, совладельцами было установлено, что возведена не мансарда, на возведение которой они давали свое согласие, а по их мнению, второй этаж, строительство которого, как полагают

Мачульский Г.А. и Гузеева В.И., нарушают их права и законные интересы, в связи с чем они обратились с заявлением о приостановлении оформления надстройки, возведенной Павленко Д.В., в архитектуру Центрального округа г.Краснодара и за нарушение строительных норм и правил истец был оштрафован, а оформление возведенного строения было приостановлено.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований истца, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст.222 Гражданского кодекса РФ, исходил из того, что Павленко Д.В. возвел не мансардное помещение, а второй этаж, что следует из заключения судебно-технической экспертизы от 20 ноября 2009г., проведенной по данному делу (л.д.88-99), на возведение которого Мачульский Г.А., Гузеева В.И., администрация Центрального внутригородского округа г.Краснодара согласия не давали. Также, как указал суд первой инстанции, возведенная Павленко Д.В. надстройка влияет на проникновение солнечного света в помещение №8, занимаемое сособственником домовладения Мачульским Г.А., чем нарушаются его права и законные интересы.

Суд кассационной инстанции согласился с указанными выводами суда первой инстанции и оставил решение суда без изменения.

Между тем с судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они вынесены с существенным нарушением норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела.

В соответствии с п. 1 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п.3 указанной статьи (абзац второй п.2 ст.222 ГК РФ).

Согласно п.3 ст.222 ГК РФ 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 осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (абзац первый). Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (абзац второй).

Из содержания приведенной правовой нормы следует, что самовольная постройка, по общему правилу, подлежит сносу. Вместе с тем из этого правила

имеются исключения, позволяющие при определенных, указанных в ст.222 ГК РФ обстоятельствах, признать право собственности на самовольную постройку.

В соответствии с разъяснением, содержащимся в п.26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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 ее 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.

Однако при вынесении решения, судом не были учтены эти положения закона, разъяснения, содержащиеся в п.26 названного постановления Пленума, а также конкретные обстоятельства дела, в частности наличие у Павленко Д.В. согласования департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г.Краснодара на размещение надстройки в границах земельного участка и то, что как следует из заключения судебно-технической экспертизы от 20 ноября 2009г., проведенной по данному делу, возведенная Павленко Д.В. постройка не противоречит требованиям архитектуры, градостроительным, противопожарным и санитарно-техническим нормам. Также судом не дано правовой оценки тому обстоятельству, что согласно заключению данной экспертизы, несмотря на то, что возведенная постройка хотя и влияет на проникновение солнечного света в помещение №8, занимаемое Мачульским Г.А. (проникновение солнечного света в данное помещение уменьшилось), однако фактическая освещенность помещения №8 является выше минимально-нормативной, в связи с чем права Мачульского Г.А. возведением надстройки не нарушаются.

Заявитель ссылаясь на то, что после возведения строения он, принимал все необходимые меры по оформлению надстройки, однако оформление было приостановлено в связи с обращением Мачульского Г.А. и Гузеевой В.И. в архитектуру Центрального округа г.Краснодара.

Между тем эти доводы заявителя, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд оставил без внимания. В то время как они нуждаются в проверке и оценке суда в соответствии с требованиями закона.

То обстоятельство, что возведенная Павленко Д.В. надстройка не является мансардой, а является вторым этажом и отсутствует согласие совладельцев на ее возведение, само по себе, с учетом положений ст.222 ГК РФ, не является безусловным основанием для ее сноса.

Допущенные при рассмотрении дела судом первой и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

В связи с отменой решения Октябрьского районного суда г.Краснодара от 10 февраля 2010г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2010 г. подлежат отмене и последующие судебные постановления, а именно определение Октябрьского районного суда г.Краснодара от 11 августа 2011г., которым Павленко Д.В. отказано в удовлетворении заявления о пересмотре решения Октябрьского районного суда г.Краснодара от 10 февраля 2010г. по вновь открывшимся обстоятельствам и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2011 г., которым оставлено без изменения данное определение суда первой инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Октябрьского районного суда г.Краснодара от 10 февраля 2010г., кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 марта 2010 г., определение Октябрьского районного суда г.Краснодара от 11 августа 2011г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи