ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ12-83

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Ивановой И[redacted] А[redacted] к администрации города Сочи о признании правомерной произведенной реконструкции квартиры, сохранении ее и признании права собственности, по иску Сунарчиной И[redacted] Н[redacted] к Ивановой И[redacted] А[redacted] об устранении нарушений права собственности на общее имущество, о сносе незаконно возведенной постройки

по кассационной жалобе Сунарчиной И[redacted] Н[redacted] на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 13 июня 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения Ивановой И.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Иванова И.А. обратилась в суд с иском к администрации города Сочи о признании правомерной произведенной реконструкции квартиры 3 в доме [redacted] по [redacted] общей площадью 12,2 кв.м, сохранении ее и признании права собственности, сославшись на то, что ей на праве собственности принадлежит указанная квартира. 16 апреля 2010 г. в

результате возгорания электропроводки квартира Ивановой И.А. была уничтожена пожаром. В июле 2010 года Иванова И.А. обратилась в администрацию Хостинского района г. Сочи по вопросу восстановления спорной квартиры, и согласно полученному 15 июля 2010 г. ответу администрация Хостинского района г. Сочи не возражала против восстановления квартиры по ранее существующему периметру с устройством кровли мансардного типа за собственный счет.

В соответствии с проектом Ивановой И.А. было возведено двухэтажное строение лит. «Б» площадью 58,3 кв.м. Межведомственная комиссия по пресечению самовольного строительства на территории г. Сочи приняла решение о возможном сохранении объекта, в связи с чем Иванова И.А. обратилась в суд с иском о признании правомерной произведенной реконструкции квартиры 3 в доме [redacted] по [redacted].

Третье лицо с самостоятельными требованиями Сунарчина И.Н. обратилась в суд с иском об устранении нарушений права собственности на общее имущество и просила снести возведенную Ивановой И.А. постройку. В обоснование заявленных требований указала, что является собственником квартиры 1 в доме [redacted] по [redacted] в г. [redacted]. Иванова И.А. под предлогом восстановления квартиры после пожара без получения соответствующего разрешения на строительство возвела на месте уничтоженной пожаром квартиры площадью 12,2 кв.м двухэтажное капитальное строение с эксплуатируемой кровлей, изменив тем самым параметры жилого дома и его площадь.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 24 ноября 2011 г. иск Ивановой И.А. удовлетворен, в удовлетворении иска Сунарчиной И.Н. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2012 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи отменено. По делу постановлено новое решение, которым иск Ивановой И.А. удовлетворен частично, исковые требования Сунарчиной И.Н. удовлетворены.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 13 июня 2012 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2012 г. отменено, решение Хостинского районного суда г. Сочи от 24 ноября 2012 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Сунарчиной И.Н. ставится вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 13 июня 2012 г. и оставлении в силе определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 октября 2012 г. кассационная жалоба Сунарчиной И.Н. с делом

передана 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 ГПК 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.

Такого характера нарушения были допущены президиумом Краснодарского краевого суда при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Иванова И.А. является собственником квартиры 3 в доме [redacted] по [redacted] общей площадью 12, 2 кв.м. Сунарчиной И.Н. принадлежит на праве собственности квартира 1 в указанном доме.

16 апреля 2010 г. в результате возгорания электропроводки квартира Ивановой И.А. была уничтожена пожаром.

В июле 2010 г. Иванова И.А. обратилась с заявлением о восстановлении квартиры в администрацию Хостинского района г. Сочи, которая не возражала против восстановления квартиры по ранее существующему периметру с устройством кровли мансардного типа за собственные материальные средства Ивановой И.А.

В соответствии с проектом Ивановой И.А. было возведено двухэтажное строение лит. «Б» площадью 58,3 кв.м.

Постановлением заместителя прокурора Хостинского района г. Сочи от 6 мая 2011 г. в отношении Ивановой И.А. возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, согласно которому собственник квартиры 3 в доме [redacted] по [redacted] Иванова И.А. при восстановлении квартиры возвела самовольную постройку – двухэтажный объект, площадью 58,3 кв.м., без получения соответствующего разрешения.

Постановлением управления государственного строительного надзора Краснодарского края от 19 мая 2011 г. №14-Ф-19с Иванова И.А. признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и подвергнута штрафу в размере 2 000 руб.

Удовлетворяя исковые требования Ивановой И.А. и признавая ее право собственности на возведенное строение, суд первой инстанции, указал, что при восстановлении квартиры Иванова И.А. не обязана была получать согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, так как при возведении истцом строения не затронуты и не используются помещения многоквартирного жилого дома.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда исходила из того, что Ивановой И.А. после сноса своей квартиры возведено с выходом за пределы существующего периметра отдельно стоящее двухэтажное строение лит. «Б» - жилой дом площадью 58,3 кв.м, которое не соответствует проекту, согласованному с главным архитектором Хостинского района г. Сочи, что подтверждается заключениями проведенных по делу экспертиз.

Так же судебная коллегия указала, что квартира 3 входит в состав многоквартирного жилого дома [redacted], в связи с чем для реконструкции квартиры, уничтоженной пожаром, Ивановой И.А. необходимо было получение согласия других собственников жилого дома, что ею сделано не было, в результате чего были нарушены права собственников других квартир, находящихся в доме [redacted] по [redacted] в г. [redacted].

Отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда, президиум Краснодарского краевого суда, исходил из того, что земельный участок под многоквартирным жилым домом [redacted] по [redacted] не сформирован. Земельный участок принадлежит администрации г. Сочи, которая не возражала против реконструкции сгоревшей квартиры Ивановой И.А.

Между тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с такими выводами президиума краевого суда согласиться нельзя.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

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.

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 (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу данной правовой нормы право собственности на жилой дом, возведенный гражданином без необходимых разрешений, на земельном участке, который принадлежит ему на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу пункта 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Однако, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Материалы дела не содержат доказательства того, что земельный участок, на котором расположен указанный многоквартирный дом, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

Следовательно, земельный участок, на котором возведено строение, находится во владении и пользовании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Между тем данные обстоятельства не были учтены судом кассационной инстанции.

Кроме того, как правильно указала судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда, признание за истицей права собственности на квартиру площадью 58,3 кв.м повлечет изменение параметров жилого дома № по и его площади, в результате чего уменьшится доли остальных собственников помещений многоквартирного дома в праве общей долевой собственности на общее имущество, а в будущем и на земельный участок.

В силу положений части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Увеличение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений указанных выше правовых норм, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции жилого помещения в многоквартирном доме, в отсутствие которого нельзя признать реконструкцию проведенной в соответствие с требованиями закона.

Материалы дела не содержат сведений о том, что общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме по принималось решение о его реконструкции, в том числе с расширением или надстройкой, строительстве других зданий, строений, сооружений.

Однако это также было оставлено без внимания президиумом Краснодарского краевого суда.

Кроме того, президиум Краснодарского краевого суда указал, что судебной коллегией не были учтены показания эксперта, допрошенного в ходе судебного разбирательства.

Между тем судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда данные доказательства были учтены, им дана надлежащая правовая оценка и сделан соответствующий вывод (т. 3, л.д. 122).

Таким образом, президиум краевого суда вышел за пределы своей компетенции и фактически произвел переоценку доказательств по делу.

Однако в соответствии с требованиями Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение вопроса исследования и оценки доказательств отнесено к компетенции судов первой и апелляционной инстанций, а суд кассационной инстанции правом их переоценки не наделен.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные президиумом Краснодарского краевого суда нарушения норм материального и процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Сунарчиной И.Н., в связи с чем постановление президиума Краснодарского краевого суда от 13 июня 2012 г. подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в президиум Краснодарского краевого суда.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 13 июня 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в президиум Краснодарского краевого суда.

Председательствующий

Судьи