ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-КГ16-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 23 августа 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.
судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гусевой Е С к Удальцовой И В, Удальцовой А В, Козел М А, Гусарову Г А, Управлению Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «Федеральная Кадастровая Палата Росреестра» в лице филиала по Ленинградской области, администрации Гатчинского муниципального района о возложении обязанности не препятствовать в пользовании жилым помещением, снять с кадастрового учета выделенный земельный участок, установить земельный участок в прежних границах, о признании недействительными постановления администрации Гатчинского муниципального района от 8 августа 2014 г. № 3024 о предоставлении земельного участка Гусарову Г А и договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Гусаровым Г А и муниципальным образованием «Гатчинский муниципальный район», о признании недействительным (ничтожным) договора передачи части домовладения с хозяйственными постройками в собственность Гусарову Г А, об аннулировании в ЕГРП сведений о государственной регистрации права общей долевой собственности Удальцовой И В на 1/3 доли, Удальцовой А В на 1/3 доли, Козел М А

на 1/3 доли земельного участка и на часть жилого дома с надворными постройками,

по кассационной жалобе Гусевой Е.С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Гусевой Е.С. по доверенности Григорьевой О.Ю., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя администрации муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области Кузьмина М.А., полагавшего доводы кассационной жалобы обоснованными, Удальцовой И.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гусева Е.С. обратилась в суд с иском, с учетом принятых судом уточнений и дополнений к Удальцовой И.В., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Удальцовой А.В., Козел М.А., Гусарову Г.А., Управлению Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «Федеральная Кадастровая Палата Росреестра» в лице филиала по Ленинградской области, администрации Гатчинского муниципального района о возложении обязанности не препятствовать в пользовании жилым помещением, снять с кадастрового учета выделенный земельный участок, установить земельный участок в прежних границах, о признании недействительными постановления администрации Гатчинского муниципального района от 8 августа 2014 г. № 3024 о предоставлении земельного участка Гусарову Г.А. и договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Гусаровым Г.А. и МО «Гатчинский муниципальный район», о признании недействительным (ничтожным) договора передачи части домовладения с хозяйственными постройками в собственность Гусарову Г.А., об аннулировании в ЕГРП сведений о государственной регистрации права общей долевой собственности Удальцовой И.В. на 1/3 доли, Удальцовой А.В. на 1/3 доли, Козел М.А. на 1/3 доли земельного участка и на часть жилого дома с надворными постройками.

В обоснование требований истец указала, что на основании ордера №39800 от 11 августа 1994 г., выданного исполнительным комитетом Гатчинского районного Совета народных депутатов, и договора социального найма от 28 августа 2009 г. она проживает в двух комнатах трехкомнатной коммунальной квартиры по адресу: [redacted]

, вместе с сыном Гусевым А.Е., дочерью Дмитриевой М.А., внучкой Дмитриевой Е.А. Жилое помещение – квартира находится на первом этаже двухэтажного двухквартирного дома общей площадью 118 кв.м, 1917 г. постройки. Собственниками квартиры 2, расположенной на втором этаже, являются по 1/3 доли Удальцова А.В., Удальцова И.В., Козел М.А. Также они являются собственниками в равных долях земельного участка площадью 1 285 кв.м., на котором находятся единственный проход к квартире истца, сарай для хранения дров, водяная скважина. Предоставив 26 апреля 2006 г. прежнему жильцу квартиры 2 Гусарову Г.А. в собственность часть жилого дома с надворными постройками, а затем сформировав отдельный земельный участок, администрация нарушила нормы действующего законодательства, в связи с чем эти сделки и все последующие являются ничтожными.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 21 мая 2015 г. исковые требования Гусевой Е.С. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований об установлении границ земельного участка в прежних размерах, о снятии с кадастрового учета земельного участка площадью 1285 кв.м, о признании недействительными постановления главы администрации Гатчинского муниципального района о предоставлении земельного участка Гусарову Г.А. и договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Гусаровым Г.А. и МО Гатчинский муниципальный район, договора передачи части домовладения с хозяйственными постройками Гусарову Г.А., об аннулировании в ЕГРП сведений о государственной регистрации права общей долевой собственности Удальцовой И.В., Удальцовой А.В., Козел М.А. по 1/3 доли за каждой на земельный участок площадью 1285 кв.м и на часть жилого дома с надворными постройками отменено с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований в указанной части.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене апелляционного определения ввиду существенного нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 27 июля 2016 г. 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 апелляционного

определения судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении дела судом второй инстанции были допущены такие нарушения норм права.

Отменяя решение суда первой инстанции и разрешая спор по существу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Вырица, просп. Кирова, д. 20, относится к малоквартирным жилым домам, в связи с чем собственник жилищного фонда и уполномоченные им органы в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 27 июня 1994 г. № 157, вправе были принять решение о приватизации квартиры в указанном доме как части домовладения с хозяйственными постройками, а следовательно, положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в части определения статуса земельного участка, на котором расположен жилой дом, не подлежат применению к спорным правоотношениям. Соответственно, исходя из пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в период спорных правоотношений) Гусаров Г.А. как собственник части жилого дома имел право на формирование и предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства под часть жилого дома с надворными постройками, необходимого для его обслуживания.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами суда второй инстанции согласиться не может по следующим основаниям.

Судом установлено, что в двухэтажном жилом доме, расположенном по адресу: [redacted] расположено две трехкомнатные квартиры.

Истец на основании ордера от 11 августа 1994 г. [redacted] занимает две комнаты в коммунальной квартире 1, расположенной на первом этаже указанного дома. Вместе с ней в предоставленном жилом помещении проживают сын Гусев А.Е., дочь Дмитриева М.А., внучка Дмитриева Е.А. В соответствии с договором о безвозмездной передаче жилья в собственность

от 14 декабря 2014 г. занимаемые жилые помещения переданы в собственность Гусевой Е.С. и Дмитриевой Е.А. (т. 1, л.д. 33)

Третья комната данной квартиры не заселена и является собственностью муниципального образования «Вырицкое городское поселение».

Гусаров А.Г. занимал квартиру 2, расположенную на втором этаже дома, которая была передана ему как часть домовладения с надворными постройками в собственность на основании договора от 26 апреля 2006 г. Постановлением администрации Гатчинского района от 8 августа 2014 г. № Гусарову А.Г. предоставлен земельный участок размером 1285 кв.м. (т. 1, л.д. 42) По договору купли-продажи от 11 августа 2014 г. № 47/12 Гусаров Г.А. приобрел в собственность предоставленный ему земельный участок, который впоследствии продал вместе с принадлежащей ему частью домовладения с надворными постройками Удальцовой И.В., Удальцовой А.В. и Козел М.А. (т. 1, л.д. 97-100).

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным (пригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на прилегающий к жилому дому земельный участок, либо в помещения общего пользования.

Понятие индивидуального жилого дома содержится в части 3 статьи 48 и части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым под индивидуальным домом понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Таким образом, квалифицирующим признаком жилого дома является наличие в нем комнат (а не квартир), основным критерием отнесения жилого

дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

Пунктами 1-4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме отнесены:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Учитывая, что спорный дом содержит такие элементы общего имущества как крыша, фундамент, чердачное помещение, место общего пользования - коридор на первом этаже, один вход, лестницу на второй этаж, то данный дом является многоквартирным.

В материалах дела имеется выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского района Ленинградской области, согласно которой муниципальному образованию принадлежит многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу [redacted].

Согласно техническому паспорту, составленному по данным инвентаризации, спорный объект недвижимости учтен как многоквартирный жилой дом. По экспликации поэтажного плана дома жилые помещения первого и второго этажа указаны как квартиры.

О том, что жилые помещения имеют статус квартир и предоставлялись в качестве таковых, свидетельствует также и ордер от 11 августа 1994 г. , выданный истцу на право занять жилое помещение.

При этом произведенная перепланировка и устройство отдельного входа сами по себе не влекут изменение существующего статуса жилого дома как многоквартирного и не могут являться критериями для отнесения жилого помещения к жилому дому или его части. Решение относительно возможности изменения правового статуса жилого дома в установленном порядке не принималось.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции о статусе жилого дома как отдельно стоящего малоквартирного дома усадебного типа и возможности признания квартиры частью жилого дома ошибочны и основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующего спорные правоотношения.

Как отмечается в пункте 2.2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П, реализуя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах - исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, - установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» - специальные порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).

В силу статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Этим при установлении статуса жилого дома как многоквартирного исключается возможность передачи земельного участка, его части в собственность одному из собственников, а следовательно, формирование и

предоставление земельного участка Гусарову Г.А. не соответствует требованиям жилищного законодательства.

Кроме этого, как следует из статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, обусловлен необходимостью формирования данного земельного участка по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности органами государственной власти или органами местного самоуправления и не предполагает произвольное установление границ и площади земельного участка.

Вместе с тем в материалах дела сведения о площади земельного участка, предоставленного для строительства дома, или документы о формировании земельного участка под многоквартирный дом отсутствуют.

В связи с изложенным Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом второй инстанции нарушения норм материального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Гусевой Е.С., в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи