ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 15-КГ16-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 25 октября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кузнецовой Н Г и Кузнецова И В к администрации городского округа Саранск Республики Мордовия о сохранении жилого помещения в реконструированном виде, признании права собственности на жилое помещение в реконструированном виде

по кассационной жалобе администрации городского округа Саранск Республики Мордовия на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 15 марта 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., объяснения представителя администрации городского округа Саранск Республики Мордовия Клыковой М.Д., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителя Кузнецовой Н.Г. – Песковой Л.А.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кузнецова Н.Г., Кузнецов И.В. с учётом уточненных требований обратились в суд с иском к администрации городского округа Саранск Республики Мордовия о сохранении жилого помещения в реконструированном виде, признании за истцами права собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted] общей площадью 50,9 кв.м, жилой площадью [redacted] кв.м в реконструированном виде. В обоснование требований истцы указали, что им на праве долевой собственности принадлежит квартира [redacted] в одноэтажном многоквартирном доме по адресу: [redacted], расположенном на земельном участке, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений дома. С целью улучшения жилищных условий без получения разрешения уполномоченного органа государственной власти они произвели реконструкцию квартиры, в результате которой к квартире на упомянутом земельном участке пристроены помещения лит. А2 площадью 17,4 кв.м, лит. А3 площадью 6 кв.м, лит.а площадью 8,7 кв.м, ставшие частью квартиры. Между тем ответчик незаконно, по их мнению, отказал в удовлетворении заявления о сохранении жилого помещения в реконструированном виде. Просили суд признать за истцами право собственности в равных долях на объект в реконструированном виде.

Представитель ответчика Клыкова М.Д. иск не признала, ссылаясь на то, что многоквартирный дом признан непригодным для проживания и подлежащим сносу; признание права собственности на самовольно реконструированный объект влечёт для администрации городского округа Саранск несение необоснованных расходов, связанных с переселением граждан из аварийного жилищного фонда, поскольку площадь в результате незаконной реконструкции квартиры с 16,3 кв.м увеличилась до 50,9 кв.м, в связи с этим предоставление жилого помещения будет зависеть от площади объекта, подлежащего сносу.

Определениями судьи Ленинского районного суда г. Саранска от 1 и 31 июля 2015 г. к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Кузнецов В.И., Кузнецова С.В., действующая также в интересах несовершеннолетних Коновалова Д.В. и Коновалова К.В., Селяев А.Н., действующий также в интересах несовершеннолетнего Селяева Н.А.,

Селяева В.Е., Селяев Н.И., Селяева Н.Н., Бондаренко Е.В. и Сараев М.Н. (сособственники помещений многоквартирного дома).

Решением Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 16 октября 2015 г. иск Кузнецова И.В. и Кузнецовой Н.Г. оставлен без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 15 марта 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск Кузнецова И.В. и Кузнецовой Н.Г. удовлетворён. Спорная квартира сохранена в реконструированном виде. За истцами признано право собственности в равных долях на 3-комнатную квартиру, расположенную по адресу: [redacted], общей площадью 50,9 кв.м.

В кассационной жалобе администрацией городского округа Саранск Республики Мордовия ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 15 марта 2016 г. ввиду существенных нарушений норм материального права.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьёй Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 19 августа 2016 г. дело истребовано дело в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 4 октября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшегося по делу судебного акта.

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.

По мнению Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, судом апелляционной инстанции допущено существенное нарушение норм материального права, что выразилось в следующем.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора, заключённого 23 октября 2009 г. между Кузнецовым И.В., Кузнецовой Н.Г. и МУ «Городское агентство по приватизации жилищного фонда и обмену жилой площади», истцы являются собственниками в равных долях квартиры, расположенной по адресу: [redacted], общей площадью 16,3 кв.м (т. 1, л.д. 10, 11).

Согласно выписке из кадастрового паспорта земельный участок, расположенный по адресу: [redacted], принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном многоквартирном доме (т. 1, л.д. 119–122).

Из объяснений истцов следует, что в 1990-х годах истцами произведена самовольная реконструкция квартиры путём пристройки к ней помещения. В результате общая площадь квартиры увеличилась с 16,3 кв.м до 50,9 кв.м.

По данным технического паспорта, составленного по состоянию на 6 мая 2009 г., строения, обозначенные лит. А2, А3, а, Г1, Г4, построены самовольно, земельный участок занят самовольно (л.д. 12–16).

20 мая 2015 г. ответчик отказал Кузнецовым в удовлетворении заявления о сохранении квартиры в реконструированном виде (т. 1, л.д. 9).

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что помещения, обозначенные лит. А2, А3, а, являются результатом выполненных истцами работ по перепланировке и реконструкции принадлежащей им квартиры, в том числе путём возведения самовольных построек, поэтому возникшие правоотношения разрешаются на основании положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Поскольку дом в 2011 году в установленном законом порядке признан аварийным и подлежащим сносу, признание права собственности на самовольно реконструированное помещение невозможно.

Отменяя решение суда первой инстанции и вынося новое решение об удовлетворении требований истцов, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истцы при реконструкции квартиры использовали общий земельный участок, получив согласие сособственников; возведенная пристройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Также суд сослался на то, что заключение межведомственной комиссии о признании жилого дома, расположенного по

адресу: [redacted], аварийным и подлежащим сносу не может быть принято во внимание, поскольку реконструкция квартиры произведена до признания дома аварийным, кроме того, при обследовании технического состояния жилого дома комиссией в заключении не была дана надлежащая оценка техническому состоянию спорной квартиры в реконструированном виде, что подтверждается результатами судебной строительно-технической экспертизы, проведённой по настоящему делу.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) 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 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ) 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 создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с пунктом 33 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровью граждан вследствие:

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что жилой дом по адресу: , заключением межведомственной комиссии от 27 декабря 2011 г. признан аварийным и подлежащим сносу, а жилые помещения в нём – непригодными для проживания (т. 2, л.д. 47–49). Дом включён в муниципальную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда городского округа Саранск на 2013–2017 годы» (т. 2, л.д. 3–21).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. (ред. от 23 июня 2015 г.) «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 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.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

По общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (часть 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как установлено судом первой инстанции, истцы до начала и в период строительства пристройки и до признания дома в 2011 году аварийным и подлежащим сносу не обращались к ответчику с заявлением о выдаче разрешения на строительство, также и впоследствии не обращались с заявлением о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Самовольно возведенные объекты и принадлежащее истцам на праве собственности жилое помещение образуют единое неделимое жилое помещение в составе помещений жилого дома, признанного аварийным и подлежащим сносу. При таких обстоятельствах самовольная постройка не может соответствовать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

То обстоятельство, что самовольные строения возведены до признания дома аварийным и подлежащим сносу, правового значения для разрешения спора не имеет, поскольку требование о признании права собственности заявлено после принятия компетентным органом решения о признании дома аварийным и непригодным для проживания. Указанное решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу констатирует, что использование находящихся в нём жилых помещений по их целевому назначению (для проживания людей) невозможно.

При указанных обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали правовые основания для отмены решения суда первой инстанции и вынесении нового решения об удовлетворения исковых требований Кузнецова И.В. и Кузнецовой Н.Г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 15 марта 2016 г. подлежит отмене, а решение Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 16 октября 2015 г. – оставлению в силе.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Мордовия от 15 марта 2016 г. отменить, решение Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия от 16 октября 2015 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи