



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5377/12

Москва

9 октября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Петровой С.М., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Рассвет» о пересмотре в порядке надзора постановления Восемнадцатого
арбитражного апелляционного суда от 28.09.2011 и постановления
Федерального арбитражного суда Уральского округа от 13.01.2012 по делу
№ А76-7075/2011 Арбитражного суда Челябинской области.

В заседании принял участие представитель Чесменского потребительского общества «Коопунивермаг» (третьего лица) – Щербатов Н.П.

Заслушав и обсудив доклад судьи Петровой С.М., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет» (далее – общество «Рассвет») обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением к администрации Чесменского муниципального района Челябинской области (далее – администрация) о признании незаконным разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства от 09.09.2010 № 28 «А» (далее – разрешение на реконструкцию).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований в отношении предмета спора, привлечено Чесменское потребительское общество «Коопунивермаг» (далее – общество «Коопунивермаг»).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 13.07.2011 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2011 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 13.01.2012 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Рассвет» просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении

арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление общество «Коопунивермаг» не согласилось с доводами общества «Рассвет».

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что все указанные судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что общество «Рассвет» и общество «Коопунивермаг» являются собственниками помещений в здании, расположенном по адресу: Челябинская обл., Чесменский р-н, с. Чесма, ул. Черемушки, 3: общество «Рассвет» является собственником нежилого помещения – магазина «Елена» общей площадью 83,8 кв. метра, обществу «Коопунивермаг» принадлежит нежилое помещение – магазин «Черемушки» общей площадью 189 кв. метров.

Районным управлением инженерного обеспечения и строительства администрации (далее – управление) обществу «Коопунивермаг» выдано разрешение на реконструкцию объекта – нежилого помещения – существующего магазина «Черемушки» площадью 189 кв. метров с целью расширения торговой площади.

Реконструкция указанного объекта завершена в 2010 году.

В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 16.12.2010 № 74-024-2121-000027-10, выданным управлением, а также актом государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию объекта от 16.12.2010 магазин «Черемушки» (площадью 218,2 кв. метра) после осуществления реконструкции принят в эксплуатацию.

Общество «Рассвет», полагая, что разрешение на реконструкцию нарушает его права и законные интересы, поскольку выдано управлением

без согласия всех правообладателей реконструируемого объекта, обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании этого разрешения незаконным.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленное требование, исходил из того, что реконструкция магазина «Черемушки» привела к ухудшению условий безопасной эвакуации людей из соседнего помещения – магазина «Елена», проведение реконструкции с обществом «Рассвет» не согласовывалось.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требования, суд апелляционной инстанции признал избранный обществом «Рассвет» способ защиты нарушенного права не соответствующим характеру нарушения и не обеспечивающим его восстановление. При этом суд указал обществу «Рассвет» на возможность восстановления его прав в порядке искового производства путем обращения в суд с требованиями гражданско-правового характера, отличными от рассмотренных в рамках дела № А76-24282/2010.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, общество «Рассвет» обращалось в Арбитражный суд Челябинской области с иском к обществу «Коопунивермаг» об устранении препятствий в свободном пользовании общими инженерными коммуникациями и общим имуществом упомянутого здания, обязанности демонтировать своими силами и средствами препятствия, установлении земельного сервитута для обеспечения прохода и проезда через земельный участок к запасному выходу магазина «Елена».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Челябинской области от 10.05.2011 по делу № А76-24282/2010 в удовлетворении иска отказано ввиду того, что реконструкция магазина «Черемушки» произведена на основании разрешения на реконструкцию;

общество «Коопунивермаг» является собственником как магазина, так и земельного участка, на котором возведен пристрой к магазину; реконструированный объект введен в эксплуатацию, в связи с чем суд пришел к выводу о соблюдении потребительским обществом градостроительных и строительных норм и правил при реконструкции указанного объекта недвижимости, а также о недоказанности препятствования обществу «Рассвет» в пользовании принадлежащим ему имуществом.

Поскольку при рассмотрении дела № А76-24282/2010 судом не исследовался вопрос о законности выданного управлением разрешения на реконструкцию, а наличие указанного разрешения суд признал обстоятельством, свидетельствующим об отсутствии нарушения прав общества «Рассвет», отказ в удовлетворении требования о признании незаконным этого разрешения по мотиву неправильного избрания способа защиты нарушенного права без оценки доводов о его незаконности нарушает конституционное право общества «Рассвет» на судебную защиту.

Из имеющегося в материалах дела технического паспорта здания по состоянию на 1995 год следует, что нежилые помещения (магазины названных обществ) составляли одно строение и находились на едином земельном участке. До 2000 года оба помещения имели общую систему водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения.

В последующем данные помещения в техническом учете были разъединены на два помещения: помещение № 1, принадлежащее обществу «Коопунивермаг», и помещение № 2, принадлежащее обществу «Рассвет», при этом между помещениями имеется общая стена.

Из технического заключения открытого акционерного общества «Агропромпроект» также усматривается, что здание представляет собой две заблокированные части (два магазина), имеющие общую внутреннюю стену.

Следовательно, здание, расположенное по адресу: Челябинская обл., Чесменский р-н, с. Чесма, ул. Черемушки, 3, является единым объектом капитального строительства и состоит из помещений, принадлежащих двум собственникам.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пунктах 1 – 3 постановления от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснил, что собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

К общему имуществу здания относятся, в частности, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Поскольку наружные стены здания, являясь ограждающими несущими конструкциями, принадлежат всем собственникам помещений в здании, реконструкция здания путем пристройки к нему дополнительных помещений и изменение конструктивных особенностей внешних стен затрагивает права и законные интересы всех собственников объекта капитального строительства.

Согласно частям 1 и 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять, в частности, реконструкцию объектов капитального строительства.

Пунктом 6 части 7 указанной статьи предусмотрена обязанность застройщика приложить к заявлению о выдаче разрешения на строительство документы, в том числе согласие всех правообладателей

объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Доказательства получения согласия общества «Рассвет» на осуществление реконструкции в материалах дела отсутствуют.

При названных обстоятельствах разрешение на реконструкцию выдано с нарушением требований пункта 6 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, из материалов дела следует, что при реконструкции магазина «Черемушки» пожарная дверь магазина «Елена» была заварена сваркой со стороны магазина «Черемушки», в связи с чем общество «Рассвет» не может пользоваться указанной дверью (акт обследования комиссии в составе представителей общества «Рассвет» и Чесменской сельской администрации от 11.03.2011).

Согласно информации Отделения государственного пожарного надзора Чесменского муниципального района ГУ МЧС по Челябинской области от 22.06.2010 № 373 в результате проведенного обследования объекта, расположенного по адресу: Челябинская обл., Чесменский р-н, с. Чесма, ул. Черемушки, 3, установлены нарушения требований пожарной безопасности, в том числе изменение объемно-планировочного решения магазина «Черемушки», в результате которого ухудшаются условия безопасной эвакуации людей из соседнего помещения.

Таким образом, возведение пристроя к магазину «Черемушки» повлекло за собой не только изменение параметров нежилого помещения, принадлежащего потребительскому обществу, но и повлияло на качество инженерно-технического обеспечения магазина «Елена», собственником которого является общество «Рассвет».

Оформление разрешения на реконструкцию без согласия общества «Рассвет» на проведение реконструкции является действием лица, обладающим правом собственности на долю в имуществе, которое привело к ущемлению прав остальных собственников этого имущества,

поскольку в результате такой реконструкции затронуты их права и законные интересы.

Восстановление нарушенного права общества «Рассвет» в данном случае возможно путем предъявления требования о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права общей долевой собственности собственников помещений в здании.

Общество «Рассвет» использовало иной способ защиты, заключающийся в оспаривании ненормативного правового акта – разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства. Отказывая в удовлетворении этого требования, суды указали на неправильное избрание обществом «Рассвет» способа защиты и возможность восстановления его прав путем обращения в суд с иском гражданско-правового характера. Однако судами не учтено, что данная возможность ранее была использована в деле № А76-24282/2010, по результатам рассмотрения которого суд отказал в удовлетворении упомянутого иска, мотивировав свое решение наличием названного разрешения.

Принимая во внимание неоднократность обращения общества «Рассвет» в суд с требованиями разного характера, но связанными с одним и тем же ненормативным актом, не исследованным судом в деле № А76-24282/2010 на предмет его законности, право на судебную защиту могло быть реализовано только путем рассмотрения требования по существу.

Между тем суды ограничились лишь ссылкой на неправильный выбор способа защиты. При таком формальном подходе общество «Рассвет» лишается гарантированного статьей 46 Конституции Российской Федерации и статьей 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации права на судебную защиту.

Кроме того, суды не исследовали вопрос о законности разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства; к участию в деле не

привлечено управление, непосредственно выдавшее указанное разрешение.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 13.07.2011 по делу № А76-7075/2011, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 13.01.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

Председательствующий

А.А. Иванов