



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 83-КГ16-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 октября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Авраменко А.А. к Верейкину С.В. и Брянской городской администрации о признании постановления Брянской городской администрации и разрешения на строительство недействительными, прекращении строительства, приведении земельного участка в состояние, предшествующее началу выполнения работ

по кассационной жалобе Авраменко А.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 12 апреля 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Шкреда А.А. и Авраменко С.В., представителей Авраменко А.А., просивших жалобу удовлетворить, Верейкина С.В., просившего жалобу отклонить,

установила:

Авраменко А.А. обратилась в суд с иском к Верейкину С.В. и Брянской городской администрации о признании постановления Брянской городской администрации и разрешения на строительство недействительными, прекращении строительства, приведении земельного участка в состояние, предшествующее началу выполнения работ.

В обоснование заявленных требований Авраменко А.А. ссылалась на то, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]. Ответчик Верейкин В.В. перевел принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную в том же многоквартирном доме, что и квартира истицы, в нежилое помещение. 9 сентября 2014 г. Брянская городская администрация выдала Верейкину В.В. разрешение на реконструкцию указанного нежилого помещения со строительством пристройки под парикмахерскую. Истица согласилась на проведение такой реконструкции и строительство пристройки не давала.

Решением Фокинского районного суда г. Брянска от 28 октября 2015 г. исковые требования удовлетворены частично. Разрешение на строительство, выданное Верейкину В.В. Брянской городской администрацией, признано недействительным, на Верейкина В.В. возложена обязанность в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу снести пристройку и восстановить (рекультивировать) территорию, на которой осуществлялось строительство.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 12 апреля 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Авраменко А.А. просит отменить апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 13 сентября 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судом установлено, что 26 ноября 2003 г. земельный участок под многоквартирным домом, расположенным по адресу: [REDACTED], поставлен на государственный кадастровый учет.

27 октября 2009 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности Верейкина С.В. на квартиру № 20, расположенную в указанном доме.

Постановлением Брянской городской администрации от 1 июня 2010 г. № 1311-п ответчику предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования (пристроенные к жилым многоквартирным домам объекты общественного питания, торговли, обслуживания населения общей площадью до 1 000 кв.м) земельного участка площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по тому же адресу.

5 декабря 2011 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности Авраменко А.А. на квартиру № 19, расположенную в вышеуказанном многоквартирном доме.

Согласно протоколу от 25 ноября 2013 г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 74,6% из них дали согласие на реконструкцию принадлежащей Верейкину С.В. квартиры под парикмахерскую со строительством пристройки и входного узла.

Постановлением Брянской городской администрации от 29 августа 2014 г. № 2431-зп помещения принадлежащей ответчику квартиры переведены в нежилые помещения с целью реконструкции в парикмахерскую с последующей выдачей ему разрешений на такую реконструкцию и на строительство пристройки (9 сентября 2014 г. и 22 декабря 2014 г.).

Частично удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что возводимая ответчиком пристройка к принадлежащему ему нежилому помещению занимает часть земельного участка, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а проектом реконструкции также предусматривается вырез подоконной части наружной стены до отметки пола, что свидетельствует об уменьшении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и требует получения согласия каждого из них. Между тем, такое согласие Верейкиным С.В. получено не было.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции сослался на то, что разрешения на проведение реконструкции принадлежащего Верейкину С.В. нежилого помещения были получены им в установленном законом порядке. Суд также указал, что реконструкция данного помещения не требует присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме, а занятие части придомовой территории является использованием земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в связи с чем для такого использования необходимо принятие решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством не менее 2/3 голосов. Такое согласие Верейкиным С.В. было получено.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в

многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (часть 2 статьи 16 Вводного закона). В силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Как установлено судом, возводимая ответчиком пристройка к принадлежащему ему нежилому помещению занимает часть земельного участка под многоквартирным домом, который был сформирован и в отношении которого был произведен кадастровый учет 26 ноября 2003 г., то есть до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, а потому указанный земельный участок находится в общей долевой собственности собственников помещений данного дома.

Таким образом, осуществляемая Верейкиным С.В. реконструкция влечет фактическое уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, а именно земельного участка, на котором расположен этот дом.

Согласно части 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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 (часть 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Приведенные правовые нормы свидетельствуют о том, что согласие всех собственников помещений многоквартирного дома требуется на осуществления любой реконструкции, фактически влекущей уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что производимая Верейкиным С.В. реконструкция нежилого помещения не требует получения согласия всех жильцов многоквартирного дома, основан на неверном применении норм материального права.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению 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 Брянского областного суда от 12 апреля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

