



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 24-КГ15-6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июня 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Асташова С.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Плешковой Е.А. к Управлению архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп» о сохранении помещения в реконструированном и перепланированном состоянии, признании права собственности

по кассационной жалобе Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 14 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Плешкова Е.А. обратилась в суд с иском о сохранении торгово-офисного помещения в перепланированном и реконструированном состоянии, признании на него права собственности, сославшись на то, что является собственником квартиры в многоквартирном жилом доме по адресу:

\_\_\_\_\_ , которую она перевела из жилого фонда в нежилой и произвела ее реконструкцию с перепланировкой на основании распоряжения администрации МО «Город Майкоп» от 6 мая 2013 г., однако Управлением архитектуры и градостроительства администрации МО «Город Майкоп» Плешковой Е.А. отказано в выдаче акта приемочной комиссии на ввод в эксплуатацию торгово-офисного помещения после произведенной реконструкции.

Ответчик иск не признал, возражал против удовлетворения заявленных исковых требований.

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 29 июля 2014 г. в удовлетворении иска Плешковой Е.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 14 октября 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым иск Плешковой Е.А. удовлетворен.

В кассационной жалобе Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп» ставится вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 мая 2015 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, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемое судебное постановление подлежащим отмене.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 данного дела такого характера нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

В соответствии с частью 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (пункт 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судом установлено, что Плешкова Е.А. является собственником кв. ■ в д. ■ по ул. ■, общей площадью ■ кв.м. Земельный участок на котором расположен данный многоквартирный жилой дом принадлежит собственникам расположенных в нем жилых помещений, между которыми определен порядок пользования земельным участком.

На основании распоряжения главы администрации МО «Город Майкоп» от 6 мая 2013 г. истице разрешен перевод квартиры из жилого фонда в нежилой с целью использования в качестве торгово-офисного помещения, а также перепланировка помещения в точном соответствии с проектом, разработанным МУП «Горпроект» «Город Майкоп».

Истица произвела перепланировку и реконструкцию указанного помещения, в результате которой надстроила второй этаж и увеличила общую площадь до ■ кв.м.

Решением Управления архитектуры и градостроительства администрации МО «Город Майкоп» от 8 апреля 2014 г. Плешковой Е.А. отказано в выдаче акта приемочной комиссии на ввод в эксплуатацию торгово-офисного помещения после произведенной реконструкции на основании его несоответствия согласованной проектной документации по перепланировке помещения.

Отказывая в удовлетворении иска Плешковой Е.А., суд первой инстанции пришел к выводу о том, что истица в нарушение требований градостроительного законодательства Российской Федерации произвела реконструкцию с перепланировкой нежилого помещения с существенным отклонением от проектной документации, не обращалась за разработкой проектной документации на реконструкцию помещения в виде надстройки второго этажа, а также не получила в установленном законом порядке согласие всех собственников многоквартирного жилого дома на реконструкцию, которая повлекла нарушение их прав и законных интересов в связи с увеличением доли истицы в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея пришла к выводу об отмене решения суда первой инстанции и наличии оснований для удовлетворения исковых требований Плешковой Е.А., исходя из отсутствия доказательств нарушения

произведенной реконструкцией прав и законных интересов других лиц и того, что реконструкция создает угрозу жизни и здоровью граждан. Также суд указал, на то, что истица обращалась за получением акта на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы суда апелляционной инстанции, сделанными без учета требований закона.

Пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В силу 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 данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 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 (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений также предусмотрено частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному помещению части общего имущества многоквартирного дома, и, как следствие, увеличение доли собственника реконструированного помещения в общем имуществе многоквартирного дома.

Судом установлено, что проведенная истицей реконструкция нежилого помещения изменила параметры площади спорного помещения.

При этом материалы дела не содержат сведений о том, что общим собранием собственников помещений в указанном многоквартирном жилом доме принималось решение о реконструкции помещения Плешковой Е.А. с увеличением общей площади реконструируемого помещения.

Таким образом, истицей была произведена реконструкция принадлежащего ей помещения без получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, которая повлекла увеличение общей площади нежилого помещения истицы, присоединение к реконструированному помещению части общего имущества многоквартирного дома, увеличение доли истицы в общем имуществе в указанном многоквартирном доме и уменьшение размера общего имущества, принадлежащего остальным собственникам помещений в многоквартирном доме.

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 разъяснениям, содержащимся в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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» положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

Как установлено судом в ходе рассмотрения дела, в результате произведенной перепланировки и реконструкции торгово-офисного помещения истица надстроила второй этаж и увеличила общую площадь до 143,6 кв.м.

При таких обстоятельствах на произведенную истицей реконструкцию нежилого помещения распространяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие правоотношения, связанные возведением самовольной постройки.

Пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 26 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 ее 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

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).

Из положений приведенных выше правовых норм и разъяснений в их взаимосвязи следует, что сохранение самовольно реконструированного объекта недвижимости и признании на него право собственности возможно в случае, если единственными признаками самовольной постройки у самовольно реконструированного объекта являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, осуществившее самовольную реконструкцию, предпринимало меры, однако уполномоченным органом в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию было неправомерно отказано, при этом сохранение объекта в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, обстоятельства того, допущены ли при проведении самовольной реконструкции помещения существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, предпринимало ли лицо меры к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в

эксплуатацию, является ли отказ уполномоченного органа в выдаче соответствующих документов правомерным, нарушает ли сохранение объекта в реконструированном состоянии права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли этот объект угрозу жизни и здоровью граждан, являются юридически значимыми по делам о сохранении помещения в реконструированном состоянии и признании права собственности на самовольно реконструированный объект недвижимости, подлежащими установлению и определению в качестве таковых судом в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как установлено судом, разрешение на реконструкцию названного нежилого помещения Плешковой Е.А. не выдавалось.

Материалы дела не содержат сведений о том, что Плешкова Е.А. обращалась в соответствующий орган местного самоуправления для получения разрешения на реконструкцию принадлежащего ей торгово-офисного помещения.

Судом апелляционной инстанции не была проверена правомерность отказа Управления архитектуры и градостроительства администрации МО «Город Майкоп» в выдаче акта приемочной комиссии на ввод в эксплуатацию торгово-офисного помещения после произведенной реконструкции.

Также судом не было установлено, допущены ли при проведении самовольной реконструкции нежилого помещения истицы существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, повлечет ли сохранение нежилого помещения в реконструированном состоянии нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц, и создаст ли угрозу жизни и здоровью граждан. Установление данных обстоятельств возможно путем проведения по делу соответствующей экспертизы в соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, суд апелляционной инстанции разрешил спор без установления всех обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного рассмотрения настоящего дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп», в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея

от 14 октября 2014 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными обстоятельствами и требованиями закона.

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 Верховного суда Республики Адыгея от 14 октября 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи