



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 33-КГ16-12

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 Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В., Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Калинга И.И. к Симонову А.А. / А.А. / о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, признании права собственности на оставшуюся после пожара часть жилого дома, обязанности устранить нарушения противопожарных требований, допущенных при возведении жилого дома, по кассационной жалобе Калинга И.И. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 октября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Калинга И.И., поддержавшего доводы жалобы, Симонова А.А. и его представителя адвоката Швайковского И.Е., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Калинг И.И. обратился в суд с названным иском к Симонову А.А. , указав, что он и Анфимов А.И. являлись собственниками жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], и земельного участка. В соответствии с договором реального раздела земельного участка и жилого дома от 18 сентября 2008 г. и сложившимся порядком пользования часть дома, площадью [REDACTED] м², находилась в пользовании Анфимова А.И., другая часть, площадью [REDACTED] м², находилась в его пользовании. После пожара, уничтожившего жилой дом, Анфимов А.И. продал свой участок

Симонову А.А., который снёс сохранившуюся после пожара часть дома, находившуюся в пользовании Анфимова А.И., и в настоящее время возводит на её месте новый объект. Калинин И.И. отказано в государственной регистрации права на принадлежащую ему часть жилого дома, хотя она является объектом капитального строительства, он принимает меры к её полному восстановлению. Калинин И.И. полагал, что при возведении жилого дома ответчиком нарушены градостроительные и противопожарные нормы.

С учётом изложенного Калинин И.И. просил суд прекратить право общей долевой собственности на жилой дом № [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED] ул. [REDACTED], признать за ним право собственности на сохранившуюся после пожара часть жилого дома, а также возложить на Симонова А.А. обязанность устранить нарушения противопожарных требований, допущенных при возведении нового жилого дома.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 21 мая 2015 г. исковые требования Калинина И.И. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 октября 2015 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения исковых требований Калинина И.И. о признании права собственности на часть жилого дома, об обязанности Симонова А.А. устранить нарушения противопожарных требований, в указанной части принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Калинин И.И. отказано.

В кассационной жалобе поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 19 сентября 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

Судом при рассмотрении дела установлено и подтверждается материалами дела, что на основании договора купли-продажи от 15 мая 1993 г. Калинин И.И. и Анфимову А.И. принадлежали на праве общей долевой собственности по 1/2 доле жилого дома по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED].

18 сентября 2008 г. между Калингом И.И. и Анфимовым А.И. заключён договор реального раздела земельного участка с жилым домом, согласно которому часть жилого дома площадью [REDACTED] м² и земельный участок площадью [REDACTED] м² принадлежат Анфимову А.И., часть жилого дома площадью [REDACTED] м² и земельный участок площадью [REDACTED] м² принадлежат Калингу И.И.

На основании указанного договора Калингу И.И. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 16 сентября 2013 г. на земельный участок площадью [REDACTED] м², на часть жилого дома свидетельство не выдано.

16 декабря 2009 г. в жилом доме, принадлежащем Калингу И.И. и Анфимову А.И., произошёл пожар, в результате пожара сгорели внутренние помещения по всей площади, кровля по всей площади, мансарда по всей площади, выгорели потолочные и напольные перекрытия.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 25 октября 2011 г. с Анфимова А.И. в пользу Калинга И.И. в счёт возмещения ущерба, причинённого пожаром, взыскан 1 300 431 руб.

По договору купли-продажи от 11 июня 2013 г. Анфимов А.И. продал, а Симонов А.А. купил земельный участок площадью [REDACTED] м² по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED].

Постановлением главы администрации муниципального образования Вырицкое городское поселение от 22 августа 2014 г. № [REDACTED] земельному участку присвоен новый адрес: [REDACTED]
[REDACTED]

Симоновым А.А. оставшаяся после пожара часть дома демонтирована.

3 сентября 2014 г. администрацией муниципального образования Вырицкое городское поселение Симонову А.А. выдано разрешение на строительство жилого дома.

Возведённое Симоновым А.А. строение представляет жилой дом с мансардным этажом общей площадью [REDACTED] м².

Сохранившаяся после пожара часть здания, расположенная на земельном участке Калинга И.И., не демонтирована, состоит из цокольного этажа.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что поскольку жилой дом, который принадлежал сторонам на праве общей долевой собственности, сгорел, на земельном участке ответчика часть оставшегося дома демонтирована, то право собственности на этот объект следует считать прекратившимся.

При этом судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда указала, что в результате произведённого Калингом И.И. строительства жилого дома на земельном участке, правообладателем

которого он является, фактически создан новый объект недвижимости, который в силу ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой, доказательств, что указанное строение возведено с соблюдением строительных норм и правил, норм пожарной безопасности, не угрожает жизни и здоровью граждан, материалы дела не содержат, в связи с чем пришла к выводу о том, что не имеется оснований для удовлетворения исковых требований Калинга И.И. о признании права собственности на часть жилого дома, незавершённого строительством, степенью готовности 30%.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введённой настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Таким образом, право собственности Калинга И.И. на сохранившуюся после пожара часть жилого дома, хоть и не было зарегистрировано, но являлось действительным, и в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации истцу принадлежало право на восстановление имущества, пострадавшего при пожаре.

Согласно п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

По смыслу приведённой правовой нормы основанием прекращения права собственности на вещь являются, в том числе, гибель или уничтожение имущества, влекущие полную и безвозвратную утрату такого имущества.

При этом восстановление объекта не является созданием нового объекта, на который необходимо признание права собственности.

Как установлено судом, в результате произошедшего пожара сохранилась часть жилого дома, находившегося в общей долевой собственности истца и ответчика.

Однако в нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не дал оценку данному обстоятельству.

Отказ собственника от права собственности является одним из оснований прекращения права собственности в соответствии с п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определённо свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество (ст. 236 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Совершение собственником действий по устранению от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на него влечёт прекращение его права собственности на это имущество.

Судом установлено, что ответчиком построен отдельный жилой дом на принадлежащем ему земельном участке, каких-либо действий в отношении оставшейся после пожара части жилого дома им не осуществлялось и каких-либо притязаний в отношении этого объекта не заявлялось, ответчик в возражениях на иск исходил из отсутствия у него права собственности на оставшийся после пожара объект.

Однако судом не была дана правовая квалификация данных обстоятельств, не установлено, отказывался ли Симонов А.А. от принадлежащего ему права собственности на сохранившийся после пожара жилой дом, было ли его право собственности прекращено в установленном законом порядке.

Как разъяснено в п. 29 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», положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединённого с лишением владения (ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случаях, когда самовольно возведённый объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065

Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

При таких обстоятельствах суду надлежало установить, является ли строение, о признании права собственности на которое ставил вопрос Калинин И.И., восстановленным имуществом либо вновь созданным, соответствует ли данный объект требованиям, предъявляемым к нему законом.

Данное обстоятельство является существенным для правильного разрешения спора, поскольку при рассмотрении дела установлено, что на смежных земельных участках, принадлежащих истцу и ответчику, существуют два строения, расположение которых относительно друг друга, не соответствует требованиям градостроительного законодательства и безопасности.

В силу диспозитивности гражданского законодательства возведение нового строения и последующее возникновение прав на него не должно умалять уже существующие права третьих лиц, добросовестно их реализовавших. Таким образом, разрешение вопроса о том, является ли строение, находящееся на земельном участке Калинга И.И., существовавшим до строительства дома, принадлежащего Симонову А.А., либо вновь созданным по отношению к нему, необходимо для правильного определения правоотношений сторон и законного разрешения возникшего между ними спора, от чего суд уклонился.

В случае возникновения вопросов, требующих наличия специальных познаний, суд на основании положений ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации мог назначить соответствующую экспертизу, чего также сделано не было.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены постановления суда апелляционной инстанции.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 15 октября 2015 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда.

На основании изложенного и 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 15 октября 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи