



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 11-КГ21-1-К6

№ 2-854/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,
судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Бавлинского городского суда Республики Татарстан (судья Сайтов М.И., протокол судебного заседания ведёт помощник судьи Аширова А.Ш.),

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Адамова Рината Шамиловича к муниципальному казенному учреждению «Палата имущественных и земельных отношений Бавлинского муниципального района Республики Татарстан» о признании права собственности на сарай

по кассационной жалобе Адамова Р.Ш. на решение Бавлинского городского суда Республики Татарстан от 24 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Адамова Р.Ш., его представителя Муфтаева Ф.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя МКУ «Палата

имущественных и земельных отношений Бавлинского муниципального района Республики Татарстан» Кагирова Р.А. по доверенности, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Адамов Р.Ш. обратился с иском к МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Бавлинского муниципального района Республики Татарстан» о признании права собственности на сарай, указывая, что ему на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу: Республика [REDACTED], которая ранее была предоставлена родителям истца на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 13 декабря 1994 г. Фактически родители истца проживали в указанной квартире с 1952 г. и пользовались расположенным во дворе многоквартирного жилого дома сараем площадью 8 кв.м, который был возведён как вспомогательная хозяйственная постройка с соблюдением строительных норм и правил. На протяжении длительного времени истец открыто и непрерывно владеет спорным сараем не нарушая прав, свобод и законных интересов других лиц.

Решением Бавлинского городского суда Республики Татарстан от 24 декабря 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 марта 2020 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 17 февраля 2021 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что согласно техническому паспорту по состоянию на 21 октября 1971 г., составленному в отношении многоквартирного жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Республика [REDACTED] (ранее ул. [REDACTED]), имеются дворовые сооружения в виде сараев и погребов.

13 декабря 1994 г. на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан Адамову Ш.Г., Адамовой М.З., Адамовой З.Ш. передана в совместную собственность квартира, расположенная по адресу: Республика [REDACTED].

8 апреля 2008 г. на основании договора дарения собственником указанной квартиры стал Адамов Р.Ш., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Согласно справке от 23 декабря 2019 г. № 54/и, выданной архивным отделом исполнительного комитета Бавлинского муниципального района Республики Татарстан, в документах архивного фонда Бавлинского поселкового Совета за 1950-1952, 1970-1971 годы сведений о выделении земельного участка под строительство сарая Адамову Ш.Г., Адамовой М.З. по адресу: [REDACTED], не имеется.

Из ответов межмуниципального отдела по Бавлинскому и Ютазинскому районам Управления Росреестра по Республике Татарстан от 23 декабря 2019 г. и Бавлинского подразделения Альметьевского филиала АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» от 20 декабря 2019 г. следует, что сведения о зарегистрированных правах на сарай площадью 8 кв.м, расположенный по адресу: Республика [REDACTED], отсутствуют.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 1 статьи 8, пунктом 2 статьи 8¹, пунктом 1 статьи 131, статьями 222 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что каких-либо распорядительных актов органов местного самоуправления о предоставлении истцу либо его родителям земельного участка для строительства сарая по адресу: Республика [REDACTED], не издавалось, правоустанавливающих документов на данный земельный участок и сарай у истца не имеется, объект недвижимости, в отношении которого заявлены исковые требования, фактически имеет признаки самовольной постройки, которая неправомерно занимает муниципальный земельный участок, в связи с чем пришёл к выводу об отсутствии оснований для признания права собственности за истцом на спорную постройку в порядке приобретательной давности, так как действия истца по владению постройкой не являются добросовестными.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с решением суда первой инстанции, дополнительно указал, что спорная постройка не является капитальным строением, в связи с чем регистрация права собственности на неё в установленном законом порядке невозможна. Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на то, что сарай является общедомовым имуществом и принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

Суд кассационной инстанций оставил решение суда первой инстанции и апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с указанными выше апелляционным определением и определением суда кассационной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Решение суда должно быть законным и обоснованным (статья 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Этим требованиям вынесенные судебные постановления не отвечают.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если

сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно пункту 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьёй, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Таким образом, действующее гражданское законодательство предусматривает различные правила, позволяющие признать право собственности на то или иное недвижимое имущество либо как на самовольную постройку, либо в порядке приобретательной давности, что требует установления и исследования различных юридически значимых обстоятельств.

Во всяком случае при разрешении возникшего спора о признании права собственности на сарай по приобретательной давности подлежал установлению факт того, является ли данная хозяйственная постройка недвижимым имуществом.

Отказывая в признании права собственности на спорную постройку, суд первой инстанции признал в частности, что данная постройка является объектом недвижимости.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда первой инстанции в силе, указал, что спорная постройка не является капитальной, в связи с чем регистрация права собственности на неё невозможна.

Между тем термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объём и содержание.

Учитывая изложенное, ссылка суда апелляционной инстанции на то, что сарай не является капитальной постройкой, не могла быть положена в обоснование отказа в удовлетворении заявленных требований.

Согласно статье 55 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в

предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

В силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В материалах дела имеется представленное истцом заключение строительно-технического эксперта от 26 ноября 2019 г., проводившего обследование сарая-погреба, находящегося во дворе ул. Горчакова, д. 4, однако какой-либо оценки суда по правилам статьи 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оно не получило.

Как следует из искового заявления Адамова Р.Ш., последний, заявляя требование о признании права собственности на сарай по приобретательной давности, также указывал на то, что сарай расположен на территории земельного участка многоквартирного жилого дома.

Рассматривая дело, суд апелляционной инстанции сослался на то, что данный сарай является общедомовым имуществом и принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома, однако судом не было учтено следующее.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского

творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) 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.

Таким образом, для отнесения сарая к общему имуществу многоквартирного дома необходимо, чтобы он отвечал критерию функционального предназначения имущества для обслуживания более одного жилого помещения.

Однако это обстоятельство судом не установлено и не исследовалось, соответствующие доказательства не представлялись, факт нахождения спорного сарая на земельном участке, предназначенном для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, не устанавливался и какими-либо доказательствами не подтверждён.

В связи с изложенным вывод суда апелляционной инстанции о том, что сарай является общедомовым имуществом, сделан без учёта статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и обстоятельств, подлежащих установлению.

Кроме того, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал мотивы, по которым он согласился с квалификацией спорной постройки как самовольной, а также не учёл, что выводы о самовольном характере постройки и отнесении её к общедомовому имуществу одновременно носят взаимоисключающий характер.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Учитывая изложенное Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 г., как принятые с существенным нарушением норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴-390¹⁶ 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 Татарстан от 16 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Верховный Суд Республики Татарстан.

Председательствующий

Судьи