24RS0046-01-2019-004427-27

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 53-КГ22-2-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 мая 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Иваненко Галины Ивановны к Спиридонову Сергею Лукьяновичу о сносе самовольной постройки, по встречному иску Спиридонова Сергея Лукьяновича к Иваненко Галине Ивановне, администрации г. Красноярска, Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска о признании права собственности на реконструированное жилое помещение

по кассационной жалобе Иваненко Галины Ивановны на решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 5 ноября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 17 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Иваненко Г.И. обратилась в суд с иском к Спиридонову С.Л. о сносе самовольной постройки, в обоснование заявленных требований указав, что истец является собственником квартиры 2 в многоквартирном доме по адресу: [redacted]. Квартира 1 в указанном доме принадлежит ответчику на праве собственности. В 2017 году Спиридонов С.Л. стал производить реконструкцию дома в виде надстройки второго этажа на своей части дома без полученного разрешения на строительство. Работы по возведению второго этажа над своей квартирой ответчик производил самостоятельно, без участия квалифицированных рабочих. Спорный жилой дом, срок эксплуатации которого составляет 59 лет, имеет общий ленточный фундамент, проходящий по периметру наружных стен, и не имеет железобетонной перемычки под общей стеной квартир 1 и 2. При возведении ответчиком второго этажа возникают дополнительные горизонтальные и вертикальные нагрузки на фундамент половины дома истца. С учетом этого строительные работы, произведенные ответчиком, привели к деформации ленточного фундамента и способствуют разрушению всего дома. Также постройкой второго этажа ответчик лишил возможности Иваненко Г.И. нормально отапливать свою квартиру. Возведенный второй этаж является заграждающим щитом для снега в зимнее время года, из-за чего на крыше половины дома истца зимой скапливается много снега, который к весне превращается в «наст» и вредит шиферному покрытию крыши. Кроме того, возведя второй этаж и разобрав при этом крышу, чердак, ответчик увеличил жилплощадь своей квартиры путем уменьшения общего имущества в многоквартирном доме без согласия истца. На основании изложенного Иваненко Г.И. просила признать второй этаж квартиры 1 в доме [redacted] по улице [redacted] самовольной постройкой, обязав ответчика ее снести.

Спиридонов С.Л. иск не признал и обратился в суд со встречным иском о признании права собственности на реконструированную квартиру 1 в доме [redacted] по улице [redacted] площадью 118,7 кв.м.

Решением Свердловского районного суда г. Красноярска от 5 ноября 2020 г. исковые требования Иваненко Г.И. и встречные исковые требования Спиридонова С.Л. оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 17 марта 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2021 г., решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2021 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 11 апреля 2022 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2021 г. и кассационная жалоба Иваненко Г.И. 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.

В соответствии со статьей 390^{14} 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, Иваненко Г.И. и Спиридонов С.Л. являются собственниками жилых помещений в двухквартирном жилом доме по адресу: [redacted]. Иваненко Г.И. является собственником квартиры 2 общей площадью 55,5 кв.м. Квартира 1 площадью 48,9 кв.м в указанном доме принадлежит на праве собственности Спиридонову С.Л. (т. 1, л.д. 13 — 14, л.д. 108).

Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером [redacted] площадью 1815 +/-15 кв.м, категория земель — земли населенных пунктов с видом разрешенного использования «размещение одноэтажного многоквартирного жилого дома для многоквартирной застройки», территориальная зона — зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Правообладателями земельного участка на праве общей долевой собственности являются Иваненко Г.И. и Спиридонов С.Л. (т.1, л.д.76, 100—101, т. 2, л.д. 216, 218).

Собственником квартиры 1 в доме [redacted] по улице [redacted] Спиридоновым С.Л. производятся строительно-монтажные работы, имеющие признаки реконструкции в соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного

кодекса Российской Федерации, а именно над существовавшей основной частью квартиры 1 демонтированы перекрытие, кровля, крыша и над ней возведены деревянные каркасно-обшивные с теплоизоляционным слоем стены второго этажа. Выполнено устройство перекрытий (нового междуэтажного и второго этажа), крыши, кровли, полов второго этажа, дверного и оконных проемов, смонтировано отопительное оборудование. Внутренняя высота помещения второго этажа составляет 2,55 м. В настоящее время помещение не эксплуатируется, строительные работы не завершены в полном объеме. Не выполнено внутреннее сообщение вновь образованного помещения второго этажа с основной частью квартиры 1 (отсутствует стационарная лестница и проем в перекрытии) (т. 2, л.д. 66 — 78, 83).

Отказывая Иваненко Г.И. в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, суд первой инстанции руководствовался статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и с учетом заключения судебной экспертизы исходил из того, что ухудшения надежности и устойчивости жилого дома в целом и несущих конструктивных элементов в отдельности в результате выполненной реконструкции квартиры 1 в доме [redacted] по улице [redacted] в [redacted] не установлено. Произведенная Спиридоновым С.Л. реконструкция не создает угрозу жизни и здоровью граждан, проживающих в квартирах 1 и 2 этого дома.

При этом, отказывая в удовлетворении встречного иска Спиридонова С.Л. о признании права собственности на реконструированное жилое помещение, суд первой инстанции исходил из того, что работы по реконструкции произведены в отсутствие разрешительной документации уполномоченных органов и без согласия собственника квартиры 2.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Частью 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации установлено, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (пункт 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

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, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Согласно пункту 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются в том числе: чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Таким образом, в силу вышеуказанных норм права чердаки, крыши, несущие стены и иные ограждающие конструкции (включая фундаменты, плиты перекрытий) входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в

установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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).

Согласно части 2 статьи 40 данного Кодекса, 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.

Исходя из положений приведенных выше 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.

Таким образом, проведение Спиридоновым С.Л. реконструкции квартиры 1 в доме [redacted] в силу требований статей 36 и 40 Жилищного кодекса Российской Федерации возможно только при наличии согласия как истца собственника квартиры 2 в этом доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем 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 разрешенное 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. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких

конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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.

Как установлено судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела, произведенные Спиридоновым С.Л. строительно-монтажные работы по возведению второго этажа над квартирой 1 в жилом двухквартирном доме [redacted] по улице [redacted], имеющем общую кровлю, общий фасад, являются реконструкцией, затрагивающей общее имущество собственников помещений в этом доме, согласие на проведение которой от Иваненко Г.И., собственника квартиры 2, получено не было.

Между тем, установив данные юридически значимые для настоящего дела обстоятельства, суды не применили к рассматриваемым правоотношениям вышеуказанные нормы жилищного законодательства в системной взаимосвязи с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При установлении судами совокупности вышеуказанных признаков самовольной реконструкции квартиры 1, в условиях непринятия Спиридоновым С.Л. мер к получению разрешения на ее проведение, у суда отсутствовали основания для отказа в удовлетворении ее исковых требований (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Более того, установив факт осуществления Спиридоновым С.Л. самовольной реконструкции, суды отказали как в иске о сносе самовольной постройки, так и в иске о признании на нее права собственности, тем самым не разрешили вопрос о правовой судьбе реконструированного жилого помещения, что не согласуется с принципом правовой определенности, предполагающим стабильность гражданских правоотношений (пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктами 2 и 3 этой же статьи).

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 5 ноября 2020 г., апелляционное определение судебной

коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 17 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2021 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть заявление в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 5 ноября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 17 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 августа 2021 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи